

**aktiv.**



Solheimsgaten 72, 5054 BERGEN

**Flott og romslig 2-roms med  
sentral beliggenhet. Like v/bybane.**



Eiendomsmegler MNEF | Salgsleder | Partner

## Sigbjørn Helland

**Mobil** 407 68 475  
**E-post** sigbjorn.helland@aktiv.no

### Aktiv Bergen Vest

Sjøkrigsskoleveien 15, 5165 LAKSEVÅG. TLF. 55 09 05 00

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 890 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 298 529,-  
**Omkostn.:** Kr 1 390,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 189 919,-  
**Felleskostn.:** Kr 4 883,-  
**Selger:** Johannes Sørheim  
Lillefosse

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1967  
**BRA-i/BRA Total** 47/47 kvm  
**Tomtstr.:** 408.1 kvm  
**Soverom:** 1  
**Antall rom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 158, bnr. 13  
**Andelsnr.:** 103  
**Oppdragsnr.:** 1505260033

# Velkommen

Aktiv Eiendomsmegling v/ Sigbjørn Helland har gleden av å presentere Solheimsgaten 72! Dette er en romslig og fin 2-roms leilighet med sentral beliggenhet ved Danmarks plass.

### Kort fortalt:

Tak- og rørrehabilitering i regi av borettslaget i 2022/2023  
Ingen dokumentavgift  
Ekstern bod  
Heis i bygget  
Internett inkl. i felleskostnader

### Området:

Dagligvarebutikk i umiddelbar nærhet  
Flere treningsentre i området  
Et par minutters gange til bybanestopp  
Fine turmuligheter i området, blant annet Løvstien og videre opp til Løvsstakken  
Gang- og sykkelavstand til Bergen sentrum og studieinstitusjonene HVL, BI og UiB

Leiligheten ligger i byggets 2. etasje og inneholder entré, bad, kjøkken, stue og soverom.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	20
Egenerklæring .....	35
Nabolagsprofil .....	118
Budskjema .....	127

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 47 kvm

BRA totalt: 47 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 47 kvm Entré - 4.5m<sup>2</sup>, bad - 2.5m<sup>2</sup>, kjøkken 8.4m<sup>2</sup>, stue 22.3m<sup>2</sup>, soverom - 6.7m<sup>2</sup>

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

408.1 kvm

### Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt.

### Beliggenhet

Leiligheten ligger i et etablert og attraktivt område med nærhet til både natur, studiesteder og Bergen sentrum. Beliggenheten kombinerer rolige omgivelser med enkel tilgang til byens fasiliteter og et svært godt kollektivtilbud.

Daglige gjøremål gjøres enkelt med flere dagligvarebutikker innen gangavstand, inkludert både Kiwi og Coop Extra. Coop Extra ligger rett over veien. På Danmarks plass finner du også servicetilbud som apotek, frisør, kafeer og restauranter. Området har utviklet seg til å bli en levende bydel med et godt utvalg av spisesteder og sosiale møteplasser.

Fra leiligheten er det kort vei til Løvestien og videre opp Løvstakken. For den aktive finnes også treningssentre som NEXT og SATS like i nærheten.

Leiligheten har en sentral plassering med kort reisevei til Bergen sentrum, Haukeland sykehus, Kronstad og videre sørover mot Nesttun og Lagunen. Det er gode buss- og bybaneforbindelser i området, og nærmeste busstopp ligger kun få minutters gange

fra leiligheten. Bybanen fra Danmarks plass gir enkel og effektiv transport både til sentrum og Bergen lufthavn Flesland.

For studenter er dette et svært praktisk område å bo i. Høgskulen på Vestlandet på Kronstad ligger i kort gang- og sykkelavstand, og det er også enkel adkomst til Universitetet i Bergen, BI Bergen og de øvrige utdanningsinstitusjonene i sentrum. Småpudden gjør dessuten forbindelsen mellom Damsgård og sentrum enkel og tilgjengelig.

### **Adkomst**

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

### **Bebyggelsen**

Leiligheten ligger i et område med tilsvarende bebyggelse.

### **Bygningssakkyndig**

Daniel Ulvatn

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Utvendig:

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen.

Dører: Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

Pakning på døren bør byttes.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av betongdekke. Kontrollert med laser.

Det er målt et lite søkk i overgang entre/kjøkken. TG2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

### **Innhold**

I entréen er det god plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko. For ytterligere oppbevaring disponerer leiligheten en ekstern bod på 1,2 m<sup>2</sup> i byggets underetasje, samt et mindre skap i samme etasje.

Stuen er romslig og har god plass til både sitte- og spisegruppe. Store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lysinnslipp i rommet.

Kjøkkenet har godt med både skap- og benkeplass. Kjøkkeninnredningen er fra IKEA og har glatte fronter samt laminatbenkeplate. Det er opplegg for oppvaskmaskin og

plass til frittstående hvitevarer. Et stort vindu sørger også her for godt lysinnslipp.

Leilighetens soverom har plass til dobbeltseng og tilhørende møblement som nattbord og kommode. Praktisk garderobeskap medfølger handelen.

Badet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, vegghengt toalett og dusj. Badet er helfliset og har varme i gulvet.

### **Standard**

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2.

Forhold som har fått TG2:

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Bad - 2.5m<sup>2</sup> - Sluk, membran og tettesjikt:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak: Smøremembran har en naturlig aldriingsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere tett dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden.

Bad - 2.5m<sup>2</sup> - Ventilasjon:

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Ingen forhold er gitt TG3.

### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Internett er inkludert i felleskostnader. Eventuelle oppgraderinger besørgeres av den enkelte.

### **Parkering**

Det medfølger ikke fast parkering. Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Garasjeplass kan leies hos A/S Krohnsminde Garasje.

### **Forsikringsselskap og Polisenummer**

If Skadeforsikring NUF , polisenummer SP6238856.1.3

### **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

### **Diverse**

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

## Energi

### **Oppvarming**

Elektrisk oppvarming. Varmekabler på bad.

### **Energimerke**

C

### **Informasjon om energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket

boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Borettslaget/Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 2 890 000

#### Omkostninger kjøper

2 890 000 (Prisantydning)

---

298 529 (Andel av fellesgjeld)

---

3 188 529 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

#### Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument )

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

1 390 (Omkostninger totalt)

10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

3 189 919 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 198 819 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 201 619 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

#### Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnader.

#### Formuesverdi primærbolig

Kr 739 499 for år 2024

#### Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 957 994 for år 2024

### **Informasjon om formuesverdi**

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](https://skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet.

### **Tilbud om lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Boenheten

### **Felleskostnader inkluderer**

Internett, kommunale avgifter/eiendomsskatt, renter/avdrag fellesgjeld, felles bygningsforsikring, dugnad, strøm i fellesarealer, drift og vedlikehold

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 4 883

### **Andel Fellesgjeld**

Kr 298 529

**Andel fellesgjeld år**

2026

**Fellesgjeld pr. dato**

09.02.2026

**Kommentar fellesgjeld**

Total fellesgjeld for Krohnsminde Borettslag pr. 09.02.2026: 100 552 934,00

**Andel fellesformue**

Kr 4 960

**Andel fellesformue dato**

31.12.2025

## Borettslaget

**Borettslagsnavn**

Krohnsminde Borettslag

**Organisasjonsnummer**

952381849

**Andelsnummer**

103

**Om borettslaget**

Leiligheten er tilknyttet Krohnsminde Borettslag som består av 198 leiligheter.

Det er gjennomført rehabilitering av tak og rør. Prosjektet er lånefinansiert, og hele lånerammen er benyttet. Takrehabiliteringen ble ferdigstilt i 2022, mens rørfornyingen ble ferdigstilt i 2023.

**Lånebetingelser fellesgjeld**

Spesifikasjon av lån

Bank: Husbanken

Lånenr.: 13553696-20

Lånebeskrivelse: Altaner - individuell finansiering

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 2,16%

Rentetype: Fastrente

Andel av saldo: 24 536,02

Total saldo lån: 10 487 904,00

Innfrielsesdato: 31.12.2034

Bank: Husbanken  
Lånenr.: 13553696-30  
Lånebeskrivelse: Altaner - individuell finansiering  
Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 4,16%  
Rentetype: Flytende rente  
Andel av saldo: 25 109,94  
Total saldo lån: 10 733 245,00  
Innfrielsesdato: 31.12.2034

Bank: Husbanken  
Lånenr.: 13553696-40  
Lånebeskrivelse: Altaner - individuell finansiering  
Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 2,16%  
Rentetype: Fastrente  
Andel av saldo: 31 873,42  
Total saldo lån: 13 624 276,00  
Innfrielsesdato: 30.06.2041

Bank: Husbanken  
Lånenr.: 13553696-50  
Lånebeskrivelse: Altaner - individuell finansiering  
Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 4,16%  
Rentetype: Flytende rente  
Andel av saldo: 32 556,92  
Total saldo lån: 13 916 432,00  
Innfrielsesdato: 30.06.2041

Bank: Nordea Direct Bank ASA  
Lånenr.: 60308118498  
Lånebeskrivelse: Nordea - rørfornøyning og takrehabilitering NIBOR  
Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 4,64%  
Rentetype: Flytende rente  
Andel av saldo: 166 645,71  
Total saldo lån: 46 791 077,00  
Innfrielsesdato: 30.12.2048

Bank: Nordea Bank Norge Asa  
Lånenr.: 67144056175  
Lånebeskrivelse: Nordea Nibor 67144056175

Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 4,55%  
Rentetype: Flytende rente  
Andel av saldo: 17 807,43  
Total saldo lån: 5 000 000,00  
Innfrielsesdato: 31.12.2026

Fellesgjeld pr. 09.02.2026: 298 529,35  
Total fellesgjeld for Krohnsminde Borettslag pr. 09.02.2026: 100 552 934,00

### **Sikringsordning fellesgjeld**

Borettslaget er dekket av Klare Finans AS, [www.klarefinans.no](http://www.klarefinans.no). Laget er sikret mot tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, etter gjeldende vilkår. Avtalen om sikring er gyldig til den sies opp av en av partene.

### **Forkjøpsrett**

Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget.

### **Regnskap/budsjett**

Hentet fra årsregnskap 2024:  
Driftsinntekter: kr 16 690 804,-  
Driftskostnader: kr 9 012 983,-

Borettslaget hadde et positivt årsresultat på kr 3 738 801,-.

Styreleder opplyser at det p.t. ikke er planlagt økning i felleskostnader eller fellesgjeld, men at borettslaget har fått utarbeidet en 10-års vedlikeholdsplan som laget følger.

Vi oppfordrer til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene er tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

### **Styregodkjenning**

Borettslaget krever fysisk oppmøte av kjøper ved styregodkjenning. For godkjenning av ny andelseier må styreleder kontaktes.

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent

av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

#### **Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

#### **Dyrehold**

Dyrehold er ikke tillatt uten styrets skriftlige samtykke.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

BOB BBL

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 158, bruksnummer 13 i Bergen kommune. Andelsnr. 103 i Krohnsminde Borettslag med orgnr. 952381849

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

På borettslagets grunnboksblad er det tinglyst borettslagets fellesgjeld og heftelser/servitutter.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert 08.03.1961. Tiltaket gjelder 11.etasjers boligbygg.

Det er også utstedt ferdigattest for fasadeendring datert 15.02.2010. Tiltaket gjelder fasadeendring i form av oppføring av "klimaskjerm" av glass og aluminiumkonstruksjoner med innebygde altaner og utskifting av fasadeplater.

At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført

søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

08.03.1961.

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen er iht. reguleringsplan for ÅRSTAD. FJØSANGERVEIEN, KVARTALET MELLOM SOLHEIMSGATEN/FJØSANGERVEIEN ikrafttrådt 21.01.1956 regulert til bebyggelse.

Eiendommen er også underlagt Bergen kommunes arealdel 2018 som ikrafttrådte 19.06.2019. Formålet i kommuneplanen er sentrumsformål - sentrumskjerne.

Hensynssoner i kommuneplanen:

Faresone: Luftkvalitet - rød sone 100%

Hensynssoner gul støy: Vei støy - gul sone 22,2%

Hensynssoner rød støy: Vei støy - Rød sone 17,2%

Planer i nærheten av eiendommen:

PlanID: 71740000

Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027

Gjelder forslag til ny kommuneplan.

PlanID: 61930000

Plannavn: Årstad. Gnr. 159, bnr. 28 m.fl., Sykkelkryssing av Fjøsangerveien

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for å etablere en sammenhengende hovedrute for sykkel fra sentrum til Bergen sør via Fjøsanger. Strekningen skal binde sammen sykkelveg på østsiden av Fjøsangerveien og frem til Solheimsgaten med kryssing av E39 Fjøsangerveien

Status: Planforslag

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

Konferer megler.

### **Adgang til utleie**

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

### **Legalpant**

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglerns vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

2 500 Factoring

5 000 Foto

15 000 Grunnpakke

22 900 Markedspakke

9 000 Oppgjørshonorar

5 000 Tilrettelegging

5 000 Visninger/overtakelse per stk. (Visning og overtakelse)

6 725 Eierskiftegebyr

3 000 Meglerbrev

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Det er avtalt salgsgaranti. Intet salg - ingen regning - ingen bindingstid. Dette gjelder ikke foto, tilstandsrapport og evt. styling.

### **Ansvarlig megler**

Sigbjørn Helland

Eiendomsmegler MNEF | Salgsleder | Partner

sigbjorn.helland@aktiv.no

Tlf: 407 68 475

### **Ansvarlig megler bistås av**

Sigbjørn Helland

Eiendomsmegler MNEF | Salgsleder | Partner

sigbjorn.helland@aktiv.no

Tlf: 407 68 475

### **Oppdragstaker**

Aktiv Bergen Vest AS, organisasjonsnummer 930567795






Sjøkrigsskoleveien 15, 5165 LAKSEVÅG

### **Salgsoppgavedato**

14.05.2026

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Solheimsgaten 72 , 5054 BERGEN
-  BERGEN kommune
-  # gnr. 158, bnr. 13
-  # Andelsnummer 103

Sum areal alle bygg: BRA: 47 m<sup>2</sup> BRA-i: 47 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 03.02.2026

Rapportdato: 07.02.2026

Oppdragsnr.: 21285-1089

Referansenummer: ZH2599

Autorisert foretak: TBDU AS



  
Takstmann & Byggmester  
Daniel Ulvatn



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

# Tbdu AS - Takstmann & Byggmester Daniel Ulvatn

Med solid fagkompetanse innen bygg, tilstandsvurdering og teknisk rådgivning leverer Tbdu AS rapporter og tjenester for både bolig og eiendomsmarkedet.

TBDU AS leverer blandet annet følgende tjenester:

Tilstandsrapporter

Vedlikeholdsplaner og tiltaksplaner

Prosjektledelse og teknisk rådgivning

Reklamasjonstakst og uavhengig vurdering ved tvister

Uavhengig kontroll

Fagmann på visning eller overtakelse



Rapportansvarlig

*Daniel Ulvatn*

Daniel Ulvatn

Uavhengig Takstingeniør

du@tbdu.no

955 50 498



**NITO**

  
Takstmann & Byggmester  
Daniel Ulvatn

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løstørre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1967

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.  
Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen  
Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.  
Pakning på døren bør byttes.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene og himling har slette malte plater og betong. Overflater ble visuelt kontrollert, uten å registrere synlige skader eller andre avvik utover normal bruksslitasje.  
Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utifra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

Etasjeskiller er av betongdekke. Kontrollert med laser.  
Det er målt et lite søkk i overgang entre/kjøkken. TG2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.  
Innvendig har boligen malte glatte dører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad - 2.5m2  
Bad er renoveret i 2013.  
Veggene har fliser. Taket er malt med downlights.  
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 2.8cm.  
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegg.  
Sentral avtrekk, det er ikke tilluft til bad.  
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.  
Vann installasjoner er på vegger mot nabo/fellesgang.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

IKEA kjøkken innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat, fliser på vegg over benkeplate, Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.  
Det er avløpsrør av plast i leiligheten.  
Naturlig ventilasjon med med ventiler i vinduer, sentral avtrekk på bad og kjøkken.  
Radiator i stue  
Det er sentralanlegg for varmt vann.  
Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen  
VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG  
EI-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Ved salg anbefales det alltid inspeksjon av autorisert elektriker. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske

anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.  
Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet.  
Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk kontroll.

### FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Ingen avvik.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

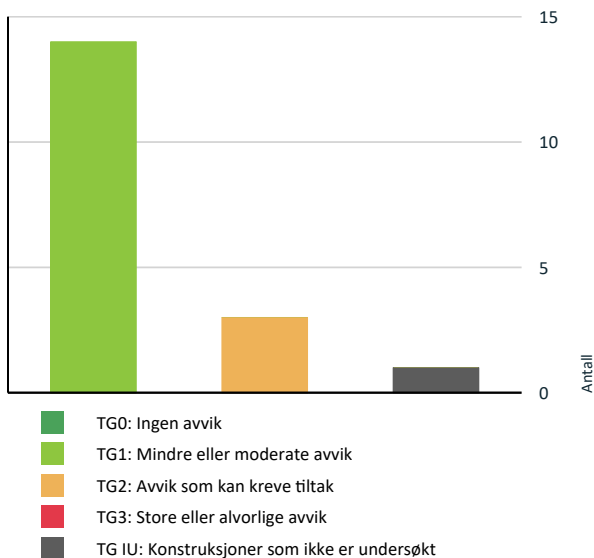
[Gå til side](#)

### Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger
- Det er ikke oversendt tegninger for kontroll/gjennomgang.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

[Gå til side](#)

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 2. Etasje > Bad - 2.5m2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)



Våtrom > 2. Etasje > Bad - 2.5m2 > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)



Våtrom > 2. Etasje > Bad - 2.5m2 > Ventilasjon

[Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
1967

**Kommentar**  
Kilde: PropCloud

**Anvendelse**

### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Takkonstruksjon, takteking, nedløp/renner, utvendig fasade og vinduer vedlikeholdes av borettslaget.

## UTVENDIG

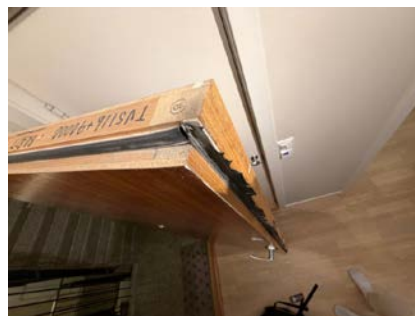
### TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.  
Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen

**Årstall:** 1989      **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### TG 1 Dører

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.  
Pakning på døren bør byttes.



## INNVEDIG

### TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene og himling har slette malte plater og betong. Overflater ble visuelt kontrollert, uten å registrere synlige skader eller andre avvik utover normal bruksslitasje. Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utifra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke. Kontrollert med laser.  
Det er målt et lite søkk i overgang entre/kjøkken. TG2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

#### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

#### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.



# Tilstandsrapport



## TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.



## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD - 2.5M2

#### Generell

Bad er renoverert i 2013

Årstall: 2013 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



### 2. ETASJE > BAD - 2.5M2

## TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt med downlights.

Årstall: 2013 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### 2. ETASJE > BAD - 2.5M2

## TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 2.8cm.

Årstall: 2013 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### 2. ETASJE > BAD - 2.5M2

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2013 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Smøremembran har en naturlig aldriingsprosess i form av kjemisk uttørring. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere tett dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden.



### 2. ETASJE > BAD - 2.5M2

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegg..

Årstall: 2013 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### 2. ETASJE > BAD - 2.5M2

## TG 2 Ventilasjon

Sentral avtrekk, det er ikke tilluft til bad.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

# Tilstandsrapport

## 2. ETASJE > BAD - 2.5M2

### TG 1J Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vann installasjoner er på vegger mot nabo/fellesgang.

## KJØKKEN

### 2. ETASJE > KJØKKEN 8.4M2

#### TG 1 Overflater og innredning

IKEA kjøkken innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat, fliser på vegg over benkeplate, Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.



### 2. ETASJE > KJØKKEN 8.4M2

#### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 1 Vannledninger

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

Årstall: 2017

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



#### TG 1 Avløpsrør

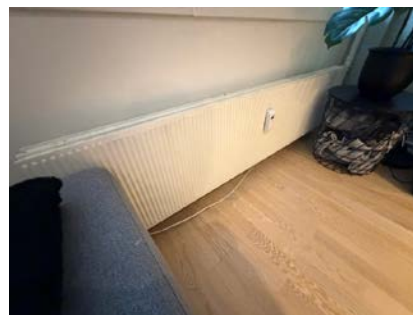
Det er avløpsrør av plast i leiligheten.

#### TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med med ventiler i vinduer, sentral avtrekk på bad og kjøkken.

#### TG 1 Andre VVS-installasjoner

Radiator i stue



#### TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen

## Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

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

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

## VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG

El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er taksmannens kompetanseområde. Ved salg anbefales det alltid inspeksjon av autorisert elektriker. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.

Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk kontroll.

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

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**0 Ukjent**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ukjent**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

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

varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

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

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**

## Generell kommentar

Det er foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel.



## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET



### Helse, miljø og sikkerhet

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggtknisk forskrift på befaringstidpunktet.*

Ingen avvik.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

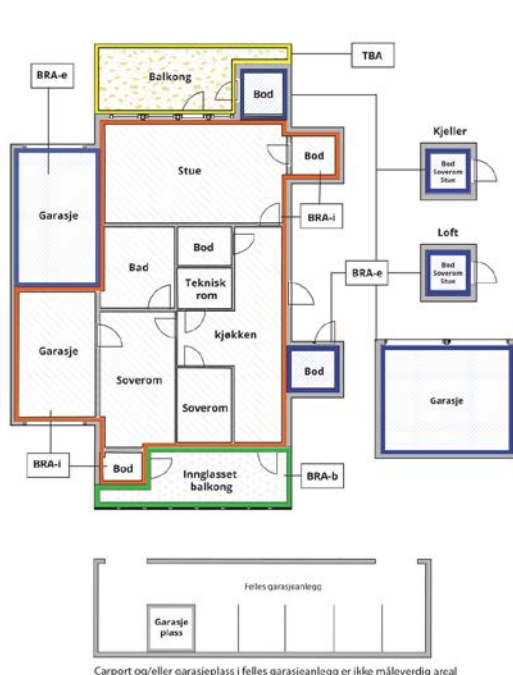
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	47			47	
<b>SUM</b>	<b>47</b>				
<b>SUM BRA</b>	<b>47</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré - 4.5m <sup>2</sup> , bad - 2.5m <sup>2</sup> , kjøkken 8.4m <sup>2</sup> , stue 22.3m <sup>2</sup> , soverom - 6.7m <sup>2</sup>		

### Kommentar

2. Etasje  
Entré - 4.5m<sup>2</sup>  
Bad - 2.5m<sup>2</sup>  
Kjøkken 8.4m<sup>2</sup>  
Stue 22.3m<sup>2</sup>  
Soverom - 6.7m<sup>2</sup>

Leiligheten disponerer en bod som er målt opp til 1.2m<sup>2</sup> og et skap på 0.5m<sup>2</sup>

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det er ikke oversendt tegninger for kontroll/gjennomgang.

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.2.2026	Daniel Ulvatn	Takstingeniør
	Johannes Sørheim Lillefosse	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	158	13		0	408.1 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Solheimsgaten 72

### Hjemmelshaver

Krohnsminde Borettslag

## Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
952381849		Bob Bbl	Lillefosse Johannes Sørheim

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

103

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Solheimsgaten 72 ligger sentralt til i Solheimsviken-området i Bergen, med direkte nærhet til sjøfronten langs Puddefjorden og gangavstand til Bergen sentrum. Området har gjennom de senere år vært gjenstand for betydelig utvikling og består av en kombinasjon av bolig, kontor- og næringsbebyggelse.

Det er kort vei til dagligvarebutikker, treningssentre og øvrige servicetilbud, samt svært gode kollektivforbindelser med Bybanestopp på Danmarks plass innen gangavstand og bussforbindelser i nærområdet. Gang og sykkelforbindelser langs sjøsiden gir enkel tilgang til sentrum og omkringliggende bydeler.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	07.02.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	07.02.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.02.2026	
2	08.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

---

## Selgere

Johannes Sørheim Lillefosse

---

## Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2021
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Solheimsgaten 72

5054 BERGEN

4601-158/13/0/0



## Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013

**Firmanavn:** Murer Jan Henry Solheim

**Beskrivelse av arbeidet:** Smøring av membran på vegger og gulv, samt flisarbeid. Foreligger ingen dokumentasjon på dette, utenom at det står i tidligere eiers egenerklæring og takstrapporter.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Smørt membran på vegger og gulv. Utført av murer Jan Henry Solheim.

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Ja**

Tilstandsrapport fra 2018 og 2021, ifb. salg fra tidligere eiere.

---

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

I regi av Krohnsminde garasje:  
Manglende bæring i garasjeanlegget / parkering.  
Her er det laget et nytt stålgrid for å ivareta bæring av dekket.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

**Firmanavn:** Stoltz Rehab

**Beskrivelse av arbeidet:** Utbedring av bæresystem.

---

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

---

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

# KROHNSMINDE BORETTSLAG

## HUSORDENSREGLER



### ALMINNELIGE ORDENSREGLER

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

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

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

### **TA HENSYN TIL DINE NABOER**

Beboerne må bruke sunn fornuft med hensyn til høy musikk og annen sjenerende støy / bråk.

Søndag til torsdag skal det være ro fra kl 23.00 – 07.00. Fredag og lørdag skal det være stille etter kl 24.00. Dette gjelder musikk, tv, vaskemaskiner og andre lyder som kan sjenerer naboene. Planlagte aktiviteter som vil kunne medføre støy (fest m.m.), bør varsles ved oppslag.

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

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

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

Alle henvendelser angående skader eller mangler på lagets eiendom, sendes styrets e-post [krohnsminde@gmail.com](mailto:krohnsminde@gmail.com), legges i styrets postkasser i blokkene, eller kontakt borettslagets vaktmesterfirma.

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

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

### FELLESAREALER

Røyking er forbudt i inngangsparti, heiser og oppganger.

Bruken av fellesrom, inngangspartier, sykkelrom, kjellere og bodområder kontrolleres av styret.

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

Misbruk av fellesareale blir rapportert til styret.

## **BRUK AV SYKKELROM**

Sykler og barnevogner skal plasseres i sykkelrommene.

Sykler som ikke lenger er i bruk skal fjernes fra sykkelrommene.

Styret vil foreta opprydding i sykkelrommene når det er nødvendig. Dette vil bli varslet i god tid.

## **SØPPEL**

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

**NB!** Glass, papir og spesialavfall skal **ikke** kastes i søppelsjakten.

Spesialavfall skal leveres til miljøstasjon, gjenvinningsstasjon eller forhandler etter nærmere regler.

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

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

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

## **ALTANER**

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

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

Lamper og andre tyngre gjenstander må ikke monteres i taket på balkongene.

Renhold skal skje på en slik måte at det ikke sjenerer naboene.

Det er forbudt å sette opp parabolantennor på balkongene.

**Altanene må ikke brukes som lager eller til boss. Tenk på inntrykket utenfra!**

Styret ønsker at det gis et enhetlig visuelt inntrykk av blokkene. Det er derfor ikke tillatt å velge annen løsning enn hvite rullegardiner som solskjerming, altså rullegardinene som er levert av borettslaget.

## **VASKERI**

Fellesvaskeriene er borettslagets eiendom og skal behandles forsvarlig. Vasketider er mandag til fredag 08.00 - 21.00, lørdager 08.00 - 18.00. Tørkerom og tørketromler kan brukes til kl 22.00.

Søndager og helligdager er det ikke tillatt å bruke vaskeriene.

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

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

Etter hver bruk skal vaskerier, inkludert tørkerom, vaskes og klargjøres til neste bruker på vaskelisten.

Styret viser ellers til oppslag i det enkelte vaskeri; disse reglene skal overholdes. Brudd på reglene kan medføre utestengning i en periode.

**Hunder har ikke adgang til vaskeriene.**

### **TAKTERRASSER**

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

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

Fyrverkeri er ikke tillatt på takene på grunn av brannfare.

**Hunder har ikke adgang til takterrassene.**

### **RENHOLD:**

Borettslaget har ansvar for renhold av fellesareale inne og ute.

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

### **VENTILASJON:**

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

### **BODER:**

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

### **BRANNVERN:**

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

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

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

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

**Rømningsveiene på altanene må ikke blokkeres med møbler eller lignende.**

### **DYREHOLD:**

Dyrehold er ikke tillatt uten styrets skriftlige samtykke.

### **BRUDD PÅ ORDENSREGLENE:**

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

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

## **INFORMASJON TIL ANDELSEIERENE:**

### **Egenandel på borettslagets forsikring.**

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

### **Kabel TV og bredbånd/internett.**

Borettslaget har avtale med Telenor / Canal Digital om levering av tv-signaler og bredbånd. Borettslaget abonnerer på grunnpakken. Andelseierne kan i tillegg abonnere på flere kanaler og høyere bredbåndshastigheter.

Nye andelseiere må kontakte Telenor for å bli registrert som bruker - tlf: 91506090.

### **Kontakt med styret i borettslaget.**

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

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

### **Bestilling av ekstra systemnøkler.**

Borettslagets styreleder kan rekvirere ekstra nøkler hos Certego AS i Fabrikkgaten 3.

Andelseierne må selv betale for ekstra nøkler. Oppgi K- nr. på nøkkelen ved bestilling.

Hvis nøkkelen skal sendes til andelseier i posten må fødselsdato også oppgis.

### **Leie av lokalet «Klubben»**

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

### **Fjernavlesing av strømforbruk, radiatorvarme og forbruk av varmtvann.**

BKK Energitjenester AS - tlf. 55127000 - fjernavleser forbruk for varmt vann og radiatorvarme. Andelseierne velger selv strømleverandør. BKK Energitjenester AS og strømleverandør fakturerer forbruket hver måned.

Husk å melde fra til BKK Energitjenester AS og strømleverandør ved flytting.

### **Bruksoverlating (utleie av boligen)**

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

### **air.bnb**

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

### **Utskifting av sluk i badromsgulv**

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

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

# Vedtekter

0055 / DOKSTY/VE  
Vedtekter 2025

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

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 11.08.1960, endret 11.04.1988, 03.05.2005, 22.04.2010, 19.05.2011, 25.04.2019, 04.05.2022 og 10.04.2025 med iverksettelse fra lov om borettslag 06.06.2003 sin ikrafttredelse.

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

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

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Bergen kommune og har forretningskontor der.
- (2) Borettslaget er tilknyttet BOB BBL som er forretningsfører.

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1. Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kr 100,-.
- (2) Kun medlemmer i BOB BBL og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune, heretter kalt offentlige myndigheter, til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget jf. borettslagsloven § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap og stiftelser som er opprettet av, eller blir ledet og kontrollert av, offentlige myndigheter med det formål å skaffe boliger. Stiftelser og andre som har samarbeidsavtale med offentlige myndigheter om å skaffe boliger til vanskeligstilte, faller inn under samme bestemmelser.

(4) Andre juridiske personer har ikke rett til å eie andeler i laget.

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

## **2-2 Sameie i andel**

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

## **2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Neker borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

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

## **2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen**

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

## **2-5 Fellestiltak**

Andelseier er ansvarlig for at radiatormålere, internett-/fiberutstyr (ruter), røykvarslere og brannslukningsutstyr ikke skades og at disse følger leiligheten ved salg. Dette gjelder også nøkler som tilhører andelen, slik som nøkler til fordelerskap, sikringsskap og altanglass. Solavskjerming på innglassede altaner skal ha lik farge i alle leiligheter.

### **3. Forkjøpsrett**

#### **3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**

- (1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.
- (2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelene overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapsloven § 3.
- (3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3–2, jf. borettslagsloven § 4-15 første ledd.

#### **3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende**

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

#### **3-3 Nærmere om forkjøpsretten**

- (1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i BOB BBL foran.
- (2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker BOB BBL hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.
- (3) Andelseier som vil overta ny andel i laget, må overdra sin opprinnelige andel til en ny andelseier. Dette gjelder selv om den opprinnelige andelen tilhører flere.
- (4) Forkjøpsretten skal kunngjøres på BOB BBL sine nettsider og gjennom offentlig tilgjengelige kanaler.

## **4. Borett og bruksoverlating**

### **4-1 Boretten**

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere og øvrige beboere.
- (4) Videokamera er satt opp i fellesområder i kjellere for å hindre hensettelse av privat avfall og andre private eiendeler. Dersom hensatte gjenstander ikke fjernes innen 7 (sju) dager fra Krohnsminde borettslag har gitt pålegg om dette, kan disse kasseres for eiers regning.
- (5) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (6) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Dersom det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret likevel samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for andre brukere av eiendommen.

### **4-2 Bruksoverlating**

- (1) Andelseier må ved bruksoverlating sende skriftlig søknad til styret. Søknad må godkjennes skriftlig før andelseier kan overlate bruken av boligen til andre.
- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
  - i. andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
  - ii. andelseieren er en juridisk person.
  - iii. andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
  - iv. et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.

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

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

- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
- (5) Fysisk andelseier plikter å holde laget orientert om hvor vedkommende kan treffes. Juridisk andelseier plikter å utpeke fullmektig som kan ta i mot meldinger fra laget.

## 5. Vedlikehold

### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

#### (1) Generelt ansvar

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

#### (2) Forsvarlig utførelse

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

#### (3) Ansvarets omfang

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

- i. **Fastmonterte installasjoner og innvendige flater**

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

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

ii. **Kloakk, rør og avløp**

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

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

iii. **Våtrom og ventilasjon**

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

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

iv. **Elektriske installasjoner og apparater**

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

v. **Annet inventar og utstyr**

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

vi. **Skadedyr**

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

**vii. Tilfeldig skade**

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

**(4) Melding om skade**

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

**(5) Individuelle avtaler**

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

**(6) Konsekvenser ved mislighold**

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

**5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

**(1) Bygninger og eiendom**

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

**(2) Felles installasjoner**

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

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også:

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

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

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

**(4) Erstatning**

Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke overholder pliktene sine.

## **6. Pålegg om salg**

### **6-1 Mislighold**

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

### **6-2 Pålegg om salg**

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

### **6-3 Fravikelse**

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdsloven 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 enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov 17. desember 1976 nr. 100 (forsinkelsesrenteloven).

## **7-2 Borettslagets pantesikkerhet**

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

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

### **8-2 Styrets oppgaver**

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives eller signeres digitalt av de frammøtte styremedlemmene.

### **8-3 Styrets vedtak**

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
  - i. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.

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

#### **8-4 Representasjon og fullmakt**

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

### **9. Generalforsamlingen**

#### **9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

#### **9-2 Tidspunkt for generalforsamlingen**

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

#### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret skriftlig varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamlingen må være innkommet til styret senest åtte uker før generalforsamlingen.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel, som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne

behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

#### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

- i. Konstituering
- ii. Godkjenning av årsberetning fra styret
- iii. Godkjenning av årsregnskap
- iv. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- v. Eventuelt valg av revisor
- vi. Fastsetting av godtgjørelse til styret
- vii. Andre saker som er nevnt i innkallingen

#### **9-5 Møteledelse og protokoll**

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møteleder, referent og minst to av de tilstedeværende andelseierne valgt av generalforsamlingen.

#### **9-6 Stemmerett og fullmakt**

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

#### **9-7 Vedtak på generalforsamlingen**

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 9 – 4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Blanke og eller feil avgitte stemmer telles ikke med. Ved valg av styrets medlemmer og ved andre personvalg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
- (3) Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har møtelederen ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddrekning.

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

### **10-2 Taushetsplikt**

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

### **10-3 Mindretallsvern**

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

## **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **11-1 Vedtektsendringer**

- (1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.
- (2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf. borettslagsloven § 7-12:
  - i. vilkår for å være andelseier i borettslaget
  - ii. bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
  - iii. denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

### **11-2 Forholdet til borettslovene**

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

## **12. Dugnadsarbeid og parkering**

### **12-1 Dugnadsarbeid**

Med dugnadsarbeid forstås her arbeid som andelseierne gratis eller mot godtgjørelse / refusjon av felleskostnader utfører på borettslagets eiendom eller i tilknytning til tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser, jf. vedtektenes punkt 1, tredje avsnitt. Slikt arbeid kan være:

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

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

### **12-2 Parkering**

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

**INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING I  
KROHNSMINDE BORETTSLAG**



**TORSDAG 10. APRIL 2025 KL 18.00**

**I FELLESLOKALET KLUBBEN, SOLHEIMSGT.78  
INNGANG FRÅ FJØSANGERVEIEN**

**VEL MØTT!**



## **DAGSORDEN**

### 1. Konstituering

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

### 2. Rapport frå styret

### 3. Behandling og godkjenning av årsrekneskap 2024

### 4. Vedtekter –forslag frå styret om oppdatering

### 5. Styrehonorar 2024-2025 – forslag frå styret

### 6. Val av styre – valkomiteens innstilling

### 7. Forslag til valkomite 2026:

Gertrud Korff, Henrik Ytrehus Førde

STYRET I KROHNSMINDE BORETTSLAG

## ÅRSRAPPORT FOR 2024 FRÅ STYRET I KROHNSMINDE BORETTSLAG

### 1. Laget si verksemd

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

### 2. Styret og styret sitt arbeid

Etter generalforsamlinga 28.5.24 er styret samansett slik:

Styreløiar: Heidi Wallevik

Nestløiar: Anne Britt Isene Orheim

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

Varamedlemmer: Morten Båtbukt og Maria Lofthus

#### 2.1. Generalforsamling 2024

Blei gjennomført 28.5.24 i felleslokalet Klubben, Solheimsgaten 78.

#### 2.2. Styremøte

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

#### 2.3. Saker i 2024

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

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

#### **2.4. Generell informasjon**

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

Andre innsparingstiltak:

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

## **2.5. Saker under arbeid og planlegging i 2025**

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

## **2.6. Driftsinformasjon**

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

## **3. Drift og økonomi**

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

### **3.1. Eigedom og forsikring**

Krohnsminde borettslag sine 198 andeler er fordelte slik:

46 små 2-roms leiligheiter (47 m<sup>2</sup>)

62 store 2-roms leiligheiter (54,3 m<sup>2</sup>)

70 3-roms leiligheiter (68,7 – 75,9 m<sup>2</sup>)

2 4-roms leiligheiter (81,8 m<sup>2</sup>)

18 5-roms leiligheiter (93,8 m<sup>2</sup>)

- I 2024 var borettslaget fullverdiforsikra gjennom Gjensidige. Forsikringa omfattar ikkje andelseigars innbu og lausøyre. Eigenandel per skade var kr. 12 000 i 2024.
- Bustadomsetjing, bruksoverlating og juridiske andelseigarar. Det blei selt 30 andeler i 2024, 5 fleire enn i 2023. Dei fordeler seg slik:
  - Små 2-roms: 8 selde, gjennomsnittspris kr. 2 508 750
  - Stor 2-roms: 13 selde, gjennomsnittspris kr. 2 500 770
  - 3-roms: 4 selde, gjennomsnittspris kr. 3 037 500
  - 4-roms: ingen selde
  - 5-roms: 4 selde, gjennomsnittspris kr. Kr 3 012 500
 Det var 1 familieoverdraging i 2024. Borettslaget har 1 juridisk andelseigar, Bergen kommune.
- Borettslaget eig 84,7 % av aksjene i AS Krohnsminde Garasje.

### **3.2. Utleigelokala**

Krohnsminde borettslag har 7 forretningslokale til utleige:

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

### **3.3 Økonomi**

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

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

### **3.4. Vedlikehald**

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

### 3.4. Generelle kommentarar

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

Styret i Krohnsminde borettslag, 10.april 2025

Heidi Wallevik

Styrelleiar

Anne Britt Isene Orheim

Nestleiar

Ingrid Merete Johnsen

Styremedlem

Aleksander Fjellanger

Styremedlem

Tor MacKenzie Køster

Styremedlem



Til generalforsamlingen i Krohnsminde Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

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

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et 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 uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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.



## 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 modifierer 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**

Serienummer: no\_bankid:9578-5998-4-1469570

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-03-27 21:21:04 UTC



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

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

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

#### 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 signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

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

**Krohnsminde Borettslag  
2024**

## Resultatregnskap 2024

Krohnsminde Borettslag

Alle beløp i NOK

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

Resultatrapport 2024 for Krohnsminde Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

## Balanse pr. 31.12.2024

Krohnsminde Borettslag  
Alle beløp i NOK

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

Balanserapport 2024 for Krohnsminde Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

## Balanse pr. 31.12.2024

Krohnsminde Borettslag  
Alle beløp i NOK

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

Bergen,  
Styret for Krohnsminde Borettslag

Heidi Wallevik  
Styrets leder

Anne Britt Isene Orheim  
Nestleder

Tor Mackenzie Køster  
Styremedlem

Ingrid Merete Johnsen  
Styremedlem

Aleksander Fjellanger  
Styremedlem

Balanserapport 2024 for Krohnsminde 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	15 186 312	13 181 691	15 190 000	15 676 000
3810 Utleie lokaler	1 191 828	1 153 860	1 192 000	1 219 000
3815 Dugnadsinnbetalinger	47 280	47 280	47 500	47 500
3826 Boder	82 783	66 244	64 000	135 000
<b>Sum felleskostnader</b>	<b>16 508 203</b>	<b>14 449 075</b>	<b>16 493 500</b>	<b>17 077 500</b>

**Note 3 - Andre inntekter**

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

**Note 4 - Lønnskostnader**

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

**Note 5 - Styrehonorar**

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

**Note 6 - Andre eiendeler**

	<b>Vaskemaskin 4 Electrolux</b>	<b>Vaskeriutstyr</b>	<b>Vaskemaskin 5 Electrolux</b>	<b>Varmpumpe</b>
Anskaffelseskost pr.01.01	37 466	65 269	73 750	20 050
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	37 466	65 269	73 750	20 050
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	37 466	65 269	73 750	20 050
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2009	2012	2011	2011
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0
	<b>Ventilasjon og varmepumper m/</b>	<b>Vaskemaskin 6 Electrolux</b>	<b>Fellesmåleruts tyr</b>	<b>Møbler takterrasse</b>
Anskaffelseskost pr.01.01	80 000	31 000	686 500	51 961
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	80 000	31 000	686 500	51 961
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	80 000	31 000	686 500	51 961
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2012	2013	2006	2010
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0
	<b>Måleutstyr</b>	<b>Stoler og bord</b>	<b>Electrolux vaskemaskin</b>	<b>Vaskemaskin</b>
Anskaffelseskost pr.01.01	413 144	36 275	29 375	30 625
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	413 144	36 275	29 375	30 625
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	413 144	36 275	29 375	30 625
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2010	2011	2016	2017
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

Krohnsminde Borettslag org.nr. 952381849

*Dokumentet er elektronisk signert*

	<b>Electrolux W555H</b>	<b>8 benker til takterassen</b>	<b>Vaskemaskin W555H</b>	<b>Hagebenker helte 8 stk.</b>
Anskaffelseskost pr.01.01	30 625	36 800	33 820	36 800
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	30 625	36 800	33 820	36 800
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	1 691	7 359
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	30 625	36 800	33 820	32 506
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	4 293
Anskaffelsesår	2018	2018	2019	2020
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	1
	<b>MSV AS - vaskemaskin</b>	<b>Vaskemaskin Electrolux WH6-6</b>	<b>Varmepumpe- Daikin Synergi</b>	<b>Aksjer</b>
Anskaffelseskost pr.01.01	31 575	34 500	26 590	31 240
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	31 575	34 500	26 590	31 240
Årets av- og nedskr. pr.31.12	6 315	6 900	5 318	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	24 733	21 850	16 840	0
Bokført verdi pr.31.12	6 841	12 650	9 749	31 240
Anskaffelsesår	2021	2021	2021	2002
Antatt rest levetid (i antall år)	2	2	2	0
	<b>Aksjer</b>	<b>Digitale infoskjermer 2022</b>	<b>Blomsterkasse r, bord og benker til takte</b>	<b>Vaskemaskin Electrolux WH6-6k</b>
Anskaffelseskost pr.01.01	40 000	72 400	205 000	0
Årets tilgang	0	0	0	39 875
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	40 000	72 400	205 000	39 875
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	14 480	41 000	5 914
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	0	41 026	119 693	5 914
Bokført verdi pr.31.12	40 000	31 373	85 306	33 960
Anskaffelsesår	2004	2022	2022	2024
Antatt rest levetid (i antall år)	0	3	3	5

Krohnsminde Borettslag org.nr. 952381849

Dokumentet er elektronisk signert

**Note 7 - Driftskostnader**

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

Krohnsminde Borettslag org.nr. 952381849

Dokumentet er elektronisk signert

**Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell**

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

**Note 9 - Vedlikehold**

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

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

**Note 10 - Rehabilitering**

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

**Note 11 - Bygninger**

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

**Note 12 - Pantstillelser**

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

**Note 13 Individuell Finansiering - Innglassing og utvidelse altaner****Innglassing og utvidelse altaner**

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

**Note 14 - Udekket tap**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Sum udekket tap	-41 321 045	-45 059 846

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

**Note 15 - Langsiktig gjeld****Husbanken**

Renter 31.12.24: 2,16%, løpetid 25 år		
Opprinnelig 2009	20 050 000	
Nedbetalt tidligere	7 494 041	
Nedbetalt i år	1 022 921	
Lånesaldo 31.12		11 533 038
Beregnet innfrielsesdato: 02.01.2035		

**Husbanken**

Renter 31.12.24: 4,71%, løpetid 25 år		
Opprinnelig 2009	20 050 000	
Nedbetalt tidligere	7 467 050	
Nedbetalt i år	899 360	
Lånesaldo 31.12		11 683 590
Beregnet innfrielsesdato: 02.01.2035		

**Husbanken**

Renter 31.12.24: 2,16%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2011	20 050 000	
Nedbetalt tidligere	4 975 368	
Nedbetalt i år	717 388	
Lånesaldo 31.12		14 357 244
Beregnet innfrielsesdato: 17.07.2041		

**Husbanken**

Renter 31.12.24: 4,71%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2011	20 050 000	
Nedbetalt tidligere	4 946 594	
Nedbetalt i år	574 946	
Lånesaldo 31.12		14 528 460
Beregnet innfrielsesdato: 17.07.2041		

**Nordea Direct Bank ASA**

Renter 31.12.24: 5,85%, løpetid 2 år		
Opprinnelig 2023	47 700 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	587 883	
Lånesaldo 31.12		47 112 117
Beregnet innfrielsesdato: 27.07.2025		

**Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt****2024**

Gjeld til Husbanken	36 242 508
Gjeld til Nordea	0

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

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

Krohnsminde Borettslag org.nr. 952381849

*Dokumentet er elektronisk signert*

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

Krohnsminde Borettslag org.nr. 952381849

*Dokumentet er elektronisk signert*

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

#### Note 16 - Disponible midler

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

## 12-55 Årsregnsk...

Name Date  
**Køster, Tor** 2025-03-21

Identification

 Køster, Tor

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

Identification

 Fjellanger, Aleksander  
Vedaa

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

Identification

 Johnsen, Ingrid Merete

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

Identification

 Wallevik, Heidi

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

Identification

 Orheim, Anne Britt Isene



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

#### Sak 4. VEDTEKTER

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

#### Sak 5. STYREHONORAR

Forslag frå styret: Styrehonoraret for 2025-2026.

#### Sak 6. VAL

Valkomiteens innstilling:

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

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

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

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

Varamedlemmer i eit år

1.vara: Ingrid Johnsen

2.vara: Morten Båtbukt

Forslag frå styret på valkomite for 2026:

Gertrud Korff, Henrik Ytrehus Førde

Valkomite generalforsamling 2025:

Gertrud Korff, Henrik Yrehus Førde

## FORSLAG til reviderte vedtekter 2025

*Generelt har vi rettet småfeil som manglende punktum o.l.*

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

---

### **Vedtekter rev. 2022**

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

### **Forslag 10.04.2025**

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

### **Endringer:**

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

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

#### **Vedtekter rev. 2022, punkt 1-1**

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

#### **Forslag 10.04.2025, punkt 1-1**

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

#### **Endringer:**

1. Erstattet «*eigendom*» med «*eiendom*».
2. Språklig forenkling – uttrykket «*som står i*» er fjernet

---

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

#### **Forslag 10.04.2025, punkt 1-2 (1):**

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

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

---

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

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

#### **Forslag 10.04.2025, punkt 1-2 (2):**

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

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

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1. Andeler og andelseiere

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

(2) Bare andelseiere<sup>1</sup> i boligbyggelaget<sup>2</sup> og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

#### **Forslag 10.04.2025, punkt 2-1 (2):**

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

#### **Endringer:**

1. Erstattet «Bare andelseiere» med «Kun medlemmer».
  2. Erstattet «Bergen og Omegn Boligbyggelag» med «BOB BBL».
- 

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

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

#### **Forslag 10.04.2025, punkt 2-1 (3):**

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

#### **Endring: Teksten omformulert for bedre lesbarhet.**

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

## 2-2 Sameie i andel

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

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

### **Forslag 10.04.2025, punkt 2-2 (2):**

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

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

---

## 2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

### **Forslag 10.04.2025, punkt 2-3 (5):**

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

### **Endringer:**

1. Forenklet «en eller flere nye erververe».
  2. Tilføyd «frem».
  3. Omformulert.
- 

## 2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen

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

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

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

**Forslag 10.04.2025, punkt 2-4:**

Andelseier må ha skriftlig samtykke fra laget for ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn, inkl. tekniske installasjoner og utendørs monteringer<sup>1</sup>. Samtykke kreves også for innvendige endringer som påvirker bærende konstruksjoner, felles rør, el-installasjoner<sup>2</sup> eller anlegg.

**Endringer:** Generelt endret setningsstrukturen i hele punkt 2-4 for bedre flyt og klarhet.

1. Endret fra «antenne, parabol, varmepumpe eller andre tekniske/elektriske installasjoner».
2. Endret fra «ledninger».

---

**2-5 Fellestiltak**

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

Andelseiere har ansvar for at utstyr som radiatormålerer ikke blir ødelagt. Dette gjelder også dekodere for kabel-TV. Disse skal følge leiligheten ved salg, det samme skal røykvarslere og brannslukningsutstyr. Solavskjerming på innglassede balkonger skal ha samme farge i alle leiligheter.

**Forslag 10.04.2025, punkt 2-5:**

Andelseier er ansvarlig for at radiatormålere, internett-/fiberutstyr (ruter)<sup>1</sup>, røykvarslere og brannslukningsutstyr ikke skades og at disse følger leiligheten ved salg. Dette gjelder også alle nøkler som tilhører andelen, slik som nøkler til fordelerskap, sikringskap og altanglass<sup>2</sup>. Solavskjerming på innglassede altaner<sup>3</sup> skal ha samme farge i alle leiligheter.

**Endringer:** Utvidelse og presisering av hvilke eiendeler som tilhører andelen ved salg, samt en revidert terminologi for enkelte gjenstander. Endret setningsstrukturen for bedre flyt og klarhet.

1. Erstattet «dekodere for kabel-TV» med «internett-/fiberutstyr (ruter)».
2. Tilføyd at alle nøkler tilhørende andelen skal følge andelen ved salg.
3. Endret «balkong» til «altan» for å samsvare med terminologien i avtalen om individuell finansiering. Denne endringen er gjennomført konsekvent i hele dokumentet.

### 3. Forkjøpsrett

#### 3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

**Forslag 10.04.2025, punkt 3-1 (3):**

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

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

---

#### 3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

**Vedtekter rev. 2022, side 3, punkt 3-2:**

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

**Forslag 10.04.2025, punkt 3-2:**

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

**Endring:** Tilføyd henvisning til borettslagsloven.

### 3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

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

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

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

---

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

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

**Forslag 10.04.2025, punkt 3-3 (3):**

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

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

---

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

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

**Forslag 10.04.2025, punkt 3-3 (4):**

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

*Endring: Modernisert metode for kunngjøring av forkjøpsretten.*

---

## 4. Borett og bruksoverlating

### 4-1 Boretten

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

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

**Forslag 10.04.2025, punkt 4-1 (4):**

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

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

1. Endret fra «hindre at privat avfall og andre private eiendeler plasseres i kjellerne».
  2. Endret fra «..slike gjenstander oppdages, vil beboer bli kontaktet og gitt frist på 7 (sju) dager til enten å fjerne gjenstandene, eller betale for at Krohnsminde borettslag fjerner dem».
- 

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

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

**Forslag 10.04.2025, punkt 4-1 (6):**

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

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

1. Endret «Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke» til «Dersom det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret likevel samtykke».
2. Endret «for de andre brukerne» til «for andre brukere».

---

## 4-2 Bruksoverlating

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

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

**Forslag 10.04.2025, punkt 4-2 (1):**

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

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

---

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

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

ektefellen

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

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

**Forslag 10.04.2025, punkt 4-2 (2):**

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

- 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 ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3 andre ledd.

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

**Endringer:** Innført liten romertallnummerering for lettere å henvise til de enkelte betingelsene.

1. Slått sammen første og andre setning.

## 5. Vedlikehold

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

### (5-1) Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

**Forslag 10.04.2025, punkt 5-1 (1):**

#### (1) Generelt ansvar

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

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

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

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

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

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

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

**(2) Forsvarlig utførelse**

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

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

---

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

5-1 (1) – Første linje:

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

5-1 (2) – Første linje:

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

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

**(3) Ansvarets omfang**

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

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

---

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

5-1 (1) – Første avsnitt:

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

5-1 (1) – Siste avsnitt:

«De monterte rullegardinene er underlagt beboers vedlikeholdsplikt».

5-1 (1) – Siste avsnitt:

«Har andelseier montert ny lås i ytterdør, er det andelseiers kostnad å tilbakeføre låsen til borettslagets universalnøkkelsystem<sup>3</sup>».

5-1 (2) – Første avsnitt:

«slikt som [...], inventar, [...] tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker, ytterdør og innvendige dører med karmen».

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

**i. Fastmonterte installasjoner og innvendige flater**

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

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

**1.** Tilføyd platetopper.

**2.** Presisert at andelseier har ansvar for låser i ytterdøren hvis de monterer noe annet enn borettslagets systemnøkkel.

**3.** Presisert andelseiers del av ansvaret for vinduer og henviser til senere punkt som tar for seg borettslagets del av ansvaret for vinduer

**Ellers:** Fjernet den delen av punkt 5-1 (1) som omhandler tilbakeføring til systemnøkkel.

---

**Vedtekter rev. 2022, side 5-6, punkt 5-1 (1), 5-1 (2) og 5-1 (3):**

5-1 (1) – Første avsnitt:

«vedlikeholde slikt som [...] rør, [...]».

5-1 (1) – Andre avsnitt:

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

5-1 (2) – Første avsnitt:

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

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

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

ii. **Kloakk, rør og avløp**

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

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

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

1. Tilføyd fordelerskap for presisering.
2. Tilføyd laget refusjonsordning for utskifting av sluk på bad.

---

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

5-1 (1) – Første avsnitt:

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

5-1 (1) – Nest siste avsnitt:

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

5-1 (2) – Første avsnitt:

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

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

iii. **Våtrom og ventilasjon**

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

Plikten omfatter inventar og utstyr som vasker, vannklosett og apparater (deriblant ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsanlegg<sup>2</sup>).

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

1. Fjernet «varmtvannsbereder».

1. Endret «ventilasjonaggregater» til «ventilasjonsanlegg».

---

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

5-1 (1) – Første avsnitt:

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

5-1 (1) – Andre avsnitt:

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

5-1 (2) – Første avsnitt:

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

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

iv. **Elektriske installasjoner og apparater**

Videre omfatter ansvaret sikringsskap fra og med første hovedsikring/ inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, el-installasjoner<sup>2</sup> og fiberkabler<sup>1</sup> fra felles inntakspunkt til boligen, porttelefonens svarapparat<sup>3</sup>, samt øvrige trekkerør og ledninger.

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

1. Endret fra «ringe- og tv-ledninger» til «fiberkabler».

2. Endret fra «elektriske ledninger» til «el-installasjoner».

**OBS.** Rekkefølgen på endring 1. og 2. er byttet om.

3. Endret fra: «porttelefon fra ringeknappen ved døren inn til den enkelte boligen og inne i boligen» til «porttelefonens svarapparat».

---

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

5-1 (1)

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

5-1 (2)

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

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

v. **Annet inventar og utstyr**

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

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

---

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

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

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

vi. **Skadedyr**

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

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

---

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

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

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

vii. **Tilfeldig skade**

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

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

---

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

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

**Forslag 10.04.2025, punkt 5-1 (4):**

**(4) Melding om skade**

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

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

---

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

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

**Forslag 10.04.2025, punkt 5-1 (5):**

**(5) Individuelle avtaler**

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

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

---

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

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

**Forslag 10.04.2025, punkt 5-1 (6):**

**(6) Konsekvenser ved mislighold**

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

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

---

## 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

**(1) Bygninger og eiendom**

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

**Endringer:**

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

---

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

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

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

**Forslag 10.04.2025, punkt 5-2 (2):**

**(2) Felles installasjoner**

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

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også:

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

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

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

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

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

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

---

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

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

**Forslag 10.04.2025, punkt 5-2 (3):**

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

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

**Endringer:** Innholdet i punkt 5-2 (4) i vedtektene revidert i 2022 er flyttet til punkt 5-2 (3).

Teksten er omformulert uten vesentlige endringer med unntak av:

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

---

## 6. Pålegg om salg

### 6-2 Pålegg om salg

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

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

**Forslag 10.04.2025, punkt 6-2:**

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

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

---

## 7. Felleskostnader og pantsikkerhet

### 7-1 Felleskostnader

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

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

**Forslag 10.04.2025, punkt 7-1 (2):**

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

**Endringer:**

1. Fjernet: «av» fra «lov av 17. desember».
2. Lagt til: punktum etter «nr».
3. Tilføyd «(forsinkelsesrenteloven)».

---

## 7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

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

**Forslag 10.04.2025, punkt 7-2:**

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

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

---

## 8. Styret og dets vedtak

### 8–2 Styrets oppgaver

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

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

**Forslag 10.04.2025, punkt 8-2:**

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

*Endring: Tilføy digital signering som et alternativ.*

---

## 8-4 Representasjon og fullmakt

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

«Lederen (nestlederen)<sup>1</sup> og et styremedlem i fellesskap representerer laget og utad og tegner dets navn<sup>2</sup>».

**Forslag 10.04.2025, punkt 8-4:**

Lederen/nestlederen<sup>1</sup> og et styremedlem i fellesskap representerer og signerer på vegne av laget<sup>2</sup>.

*Endringer: Forenklet og modernisert teksten.*

1. Endret «Lederen (nestlederen)» til «Lederen/nestlederen».
2. Endret «representerer laget og utad og tegner dets navn» til «representerer og signerer på vegne av laget».

---

## 10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

### 10-1 Inhabilitet

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

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

**Forslag 10.04.2025, punkt 10-1 (2):**

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

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

---

## 11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

### 11-1 Vedtektsendringer

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

- (2) «Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf. borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
  - bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
  - denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer»

**Forslag 10.04.2025, punkt 11-1 (2):**

- (2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf. borettslagsloven § 7-12:
- i. Vilkår for å være andelseier i borettslaget
  - ii. Bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
  - iii. Denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

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

1. Satt punktum etter «jf».
2. Fjernet «s» fra «borettslagslovens § 7-12».

## 11-2 Forholdet til borettslovene

### **Vedtekter rev. 2022, side 11, punkt 11-2:**

«For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003<sup>1</sup> nr 39. jf<sup>2</sup> lov om boligbyggelag av samme dato».

### **Forslag 10.04.2025, punkt 11-2:**

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag 06.06.2003<sup>1</sup> nr. 39 jf.<sup>2</sup> lov om boligbyggelag av samme dato.

### **Endringer:**

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

## 12. Dugnadsarbeid og parkering

### 12-1 Dugnadsarbeid

#### **Vedtekter rev. 2022, side 12, punkt 12-1:**

«Med dugnadsarbeid forstås her arbeid som andelseierne gratis eller mot godtgjørelse / refusjon<sup>1</sup> av felleskostnader utfører på borettslagets eiendom eller i tilknytning til tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser, jf<sup>2</sup> vedtektenes § 1, 3. avsnitt<sup>3</sup>. Slikt arbeid kan være:

- a. Opparbeidelse av grøntanlegg, andre utomhusanlegg, fellesrom og lignende
- b. Vedlikehold av de samme anlegg.
- c.<sup>4</sup>Organisering og forvaltning av bomiljøtiltak.

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

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

**Forslag 10.04.2025, punkt 12-1:**

Med dugnadsarbeid forstås her arbeid som andelseierne gratis eller mot **godtgjørelse/refusjon**<sup>1</sup> av felleskostnader utfører på borettslagets eiendom eller i tilknytning til tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser, **jf.**<sup>2</sup> vedtektenes **punkt 1 tredje avsnitt**<sup>3</sup>. Slikt arbeid kan være:

- i. **Opparbeidelse av grøntanlegg, andre utomhusanlegg, fellesrom og lignende**
- ii. **Vedlikehold av de samme anlegg.**
- iii. **<sup>4</sup>Organisering og forvaltning av bomiljøtiltak.**

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

**Endringer:** Kun rettet tegnsetting og formelle henvisninger.

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

---

## 12-2 Parkering

**Vedtekter rev. 2022, side 12, punkt 12-2:**

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

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

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

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

**Forslag 10.04.2025, punkt 12-1:**

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

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

# PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I

Krohnsminda borettslag

Sted: Klubben, Solhuimgt. 78

Dato: 10. april 2025

Møtet ble åpnet av: Heidi Wallevik

Til stede fra styret: Aleksander Fjellanger

Tor M. Køster

Ingrid M. Johnsen

Til stede fra BOB: Byørnar Bergsvik

## 1. Konstituering

### a) Godkjenning av innkalling

Generalforsamlingen ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Vedtak: Innkallingen ble godkjent.

### b) Antall fremmøtte (antall andelseiere representert)

Antall andelseiere til stede: 25

+ Antall fullmakter: 2

= Antall stemmeberettigede: 27

**c) Valg av møteleder**

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

Forslag til møteleder:

Heidi Wallevik

Vedtak:

Heidi Wallevik ble valgt som møteleder

**d) Valg av referent/protokollfører**

(Merk: det er møtelederens ansvar at det føres protokoll over alle sakene, men det er adgang for at en annen person velges til å utføre denne oppgaven. Ansvaret hviler imidlertid like fullt på møteleder, jf. brl. § 7-9 annet ledd.)

Forslag til referent:

Ingrid M. Johnsen

Vedtak:

Ingrid Johnsen ble valgt som referent

**e) Valg av protokollunderskriver(e)**

(Det skal velges minst én andelseier som skal underskrive protokollen, jf. brl. § 7-9 annet ledd. Obs, sjekk vedtektene, kan være vedtatt at to stk skal underskrive)

Forslag til protokollunderskriver:

Siv Berg, Tormod Olsen

Vedtak:

Siv Berg og Tormod Olsen ble valgt

**f) Valg av tellekorps**

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

Forslag til tellekorps:

Aleksander Fjellanger, Tor Koster

Vedtak:

Aleksander Fjellanger, Tor Koster valgt

**g) Godkjenning av dagsorden**

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

Vedtak:

Dagsordenen ble godkjent u/anmerkninger

## 2. Rapport fra styret

Rapport fra styret for 20 24. ble gjennomgått (valgfritt punkt)

Vedtak: Rapport fra styret for 2024 ble godkjent.

## 3. Behandling og godkjenning av årsregnskap

(Godkjenning av årsregnskap skjer ved avstemning med alminnelig flertall)

Behandlingen gjaldt årsregnskapet for 20 24.

Vedtak: Årsregnskapet for 2024 ble godkjent.

## 4. Vederlag til styremedlemmer generelt

(Alt av vederlag/honorar/godtgjørelse o.l. skal vedtas av generalforsamlingen jf. brl. § 8-4)

Forslag: Kr 396 800

Vedtak: Kr 396 800 ble godkjent.

Hvis borettslaget har tilleggshonorar (for eksempel kjøregodtgjørelse, telefongodtgjørelse etc) må dette vedtas særskilt.

Vedtak særskilt honorar: \_\_\_\_\_

## 5. Valg av styre

(Generalforsamlingen skal velge styremedlemmer, jf. brl. § 8-2 første ledd. Styret må påse at antall valgte styremedlemmer er i samsvar med sameiets vedtekter. Styret må forut for valget sjekke hvem av styrets medlemmer som er på valg. Styremedlemmer velges for 2 år dersom ikke annet følger av vedtaket. Styremedlemmer velges med alm. flertall av de avgitte stemmer. Det bør fremkomme av protokollen hvem som stiller til valg. **Styreleder velges særskilt jf. brl. § 8-2.**)

### Sammensetningen i styret før dagens valg:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	Navn	Periode (fra – til)
Styreleder	Heidi Wallevik	2024 – 2026
Nestleder	Anne Britt L. Orheim	2025 – 2027
Styremedlem	Aleksander Fjellanger	2025 – 2027
Styremedlem	Tor M. Koster	2024 – 2026
Styremedlem	Ingrid M. Johnsen	2024 – 2025
Varamedlem	Maria Lofthus	2024 – 2025
Varamedlem	Morten Båtvekt	2024 – 2025

### Forslag til kandidater:

Malene Fløtre velges for 1 år (for Ingrid M. Johnsen)

### Slik er sammensetningen i styret etter dagens valg:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	Navn	Periode (fra – til)
Styreleder	Heidi Wallevik	2024 – 2026
Nestleder	Anne Britt L. Orheim	2025 – 2027
Styremedlem	Aleksander Fjellanger	2025 – 2027
Styremedlem	Tor M. Koster	2024 – 2026
Styremedlem	Malene Fløtre	2025 – 2026
Varamedlem	Ingrid M. Johnsen	2025 – 2026
Varamedlem	Morten Båtvekt	2025 – 2026

## 6. Andre saker

(Saker som styret ønsker å behandle, eller saker som er kommet inn fra andelseiere. Saken må være nevnt i innkallingen. Husk å gjengi ordlyd i forslaget. Det må også komme frem i protokollen hvilket flertall saken krever, og antall stemmer for og i mot forslaget)

Forslag til reviderte vedtekter ble godkjent,  
med 26 stemmer for, 1 stemme mot.

**Underskrifter:**

**Møteleder**

Hildi Wallentin

**Referent**

Yngve Jørgensen

**Protokollunderskriver**

Siv Berge

**Protokollunderskriver**

Tormod Olsen

# Nabolagsprofil

Solheimsgaten 72 - Nabolaget Solheimsviken - vurdert av 134 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Godt voksne



## Offentlig transport

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

## Skoler

Ny Krohnborg skole (1-10 kl.) 394 elever, 21 klasser	7 min 0.5 km
Kronstad skole (1-7 kl.) 240 elever, 19 klasser	9 min 0.7 km
Møllebakken skole (1-10 kl.) 75 elever, 7 klasser	9 min 0.8 km
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.) 581 elever, 44 klasser	14 min 1.1 km
NTG-U Bergen (8-10 kl.) 129 elever, 8 klasser	21 min 1.7 km
Årstad videregående skole 1400 elever, 100 klasser	3 min 0.3 km
St. Paul gymnas 270 elever	13 min 1.1 km



## Opplevd trygghet

Trygt 64/100



## Kvalitet på skolene

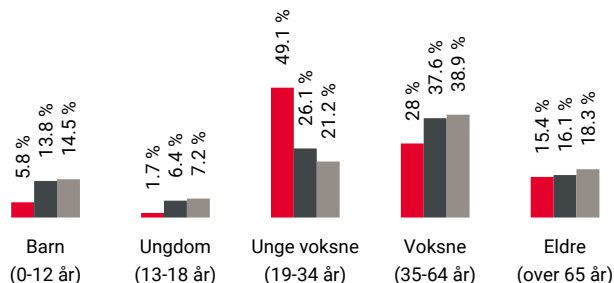
Bra 56/100



## Naboskapet

Høflige 50/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Ny Krohnborg barnehage (0-5 år) 54 barn	7 min 0.5 km
Kronstad Oppveksttun barnehage (1-5 år) 70 barn	9 min 0.7 km
Søre Skogvei barnehage (1-5 år) 49 barn	10 min 0.7 km




## Dagligvare

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





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

## Primære transportmidler









-  1. Bybane
-  2. Gående
-  3. Egen bil

 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 91/100

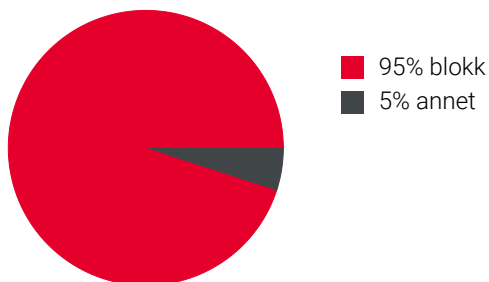
 **Kollektivtilbud**  
Veldig bra 89/100

 **Shoppingutvalg**  
Bra 73/100

## Sport

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

## Boligmasse



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

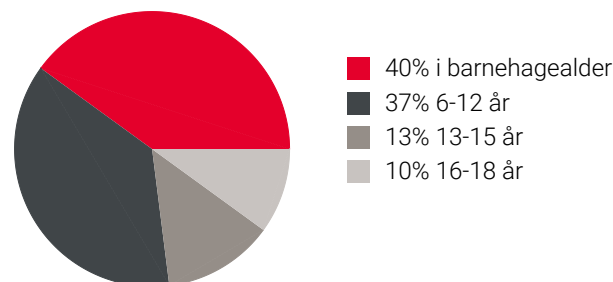
Sitat fra en lokalkjent



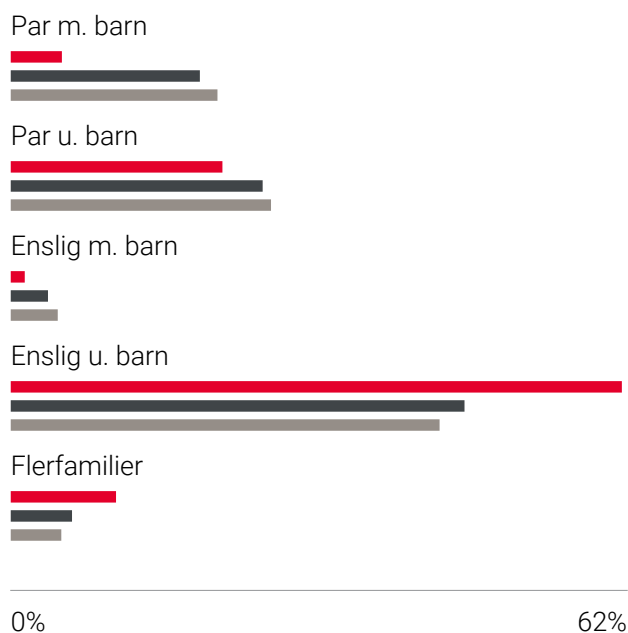
## Varer/Tjenester




-  Bergen Storsenter 22 min 
-  Vitusapotek Danmarks plass 4 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



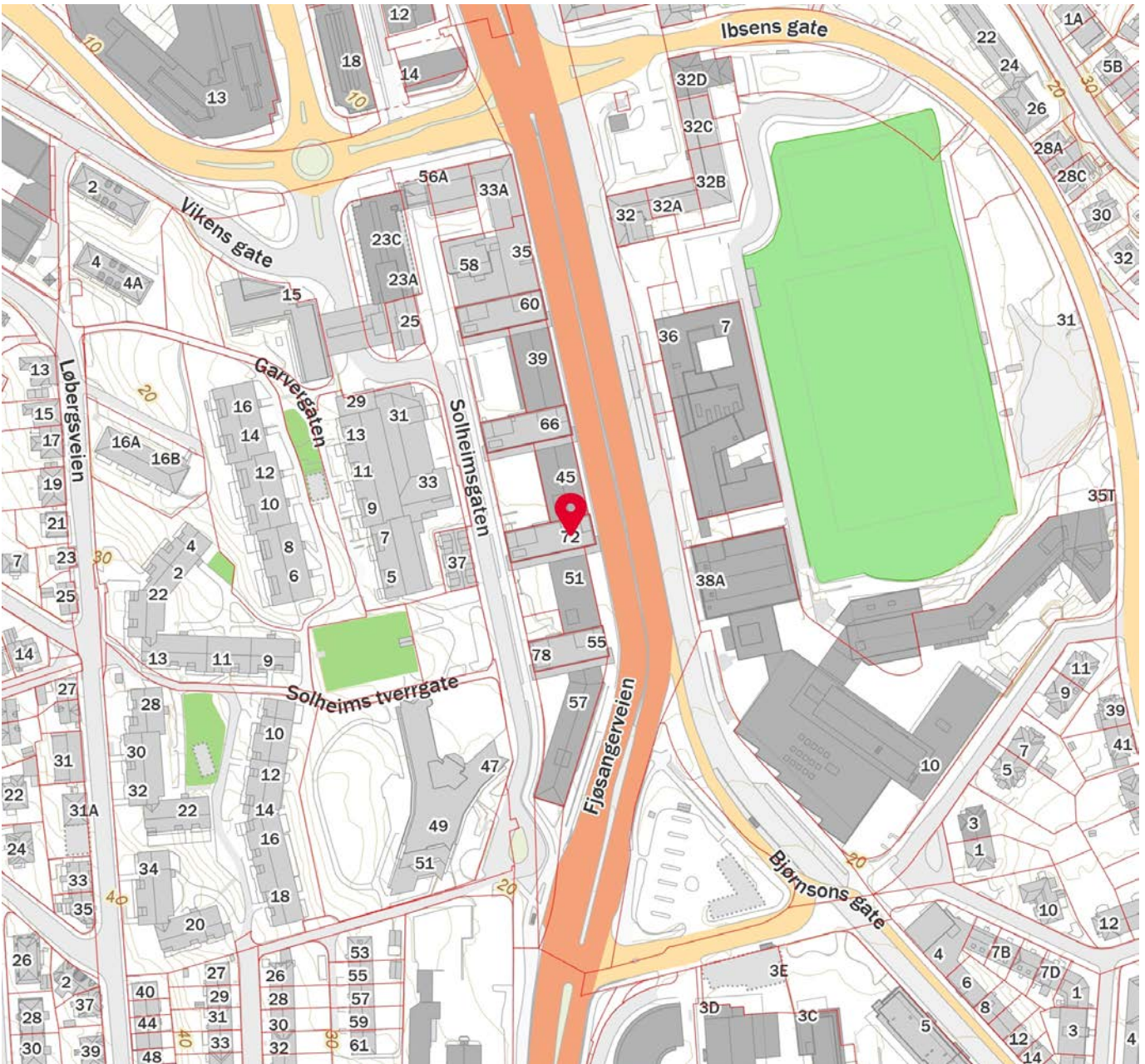
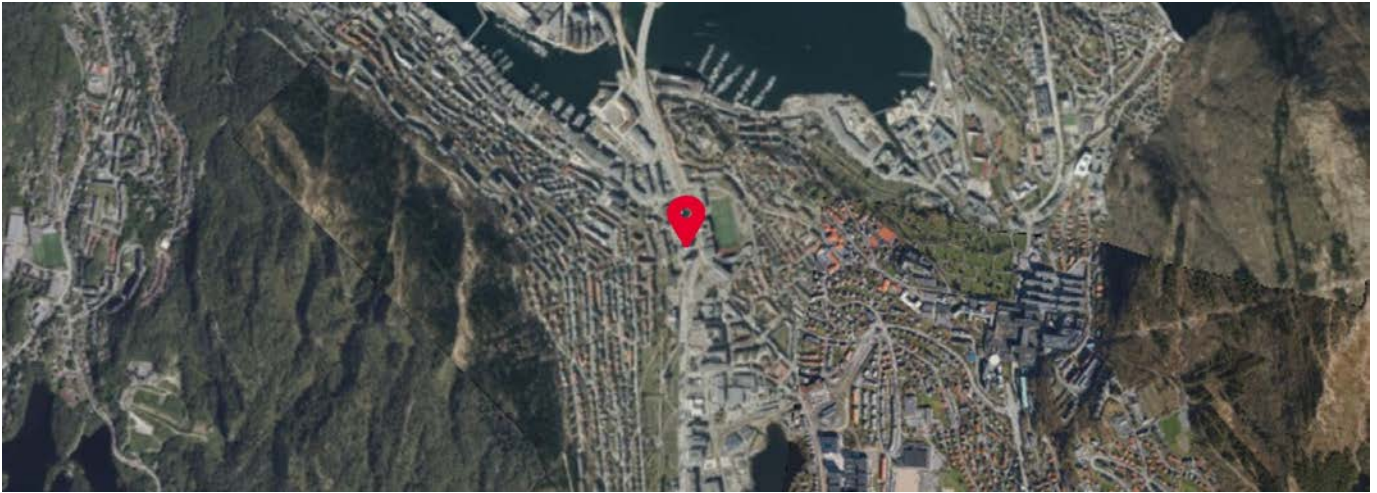
## Familiesammensetning




-  Solheimsviken
-  Bergen
-  Norge

## Sivilstand

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



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



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

### Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

**22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Solheimsgaten 72  
5054 BERGEN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Sigbjørn Helland**Telefon:** 407 68 475  
**E-post:** sigbjorn.helland@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre