

Tilstandsrapport

- Andelsleilighet
- Solheimsgaten 66, 5054 BERGEN
- BERGEN kommune
- # gnr. 158,158,158,158,158,158, bnr. 9,11,13,15,46,47, snr. 0,0,0,0,0
- # Andelsnummer 57

Markedsverdi

2 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 64 m² BRA-i: 47 m²



Befaringsdato: 18.11.2024

Rapportdato: 19.11.2024

Oppdragsnr.: 12127-1722

Referansenummer: SR7374

Autorisert foretak: Lund Takstingeniør AS

Sertifisert Takstingeniør: Tom-Erik Lund

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Lund Takstingeniør AS



Rapportansvarlig

Tom-Erik Lund

Uavhengig Takstingeniør

post@lundtakst.com

414 59 136



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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSELENER ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagateilmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra 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 © Norsk takst 2023

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

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

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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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

TG 0

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.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STØRE 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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenestetyer.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader

10 000

Tiltak under kr 10 000

10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

100 000 - 300 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

300 000

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Ved vurdering av tilstand er det tatt utgangspunkt i bygningens oppføringstidspunkt og antall år siden oppussing av flater sist var foretatt.

En rekke egenskaper som ventilasjon, lyd- og varmeisolering er dårligere for bygninger fra 1967, selv om de er pusset opp i nyere tid, enn i bygninger oppført etter Teknisk Forskrift 2017.

Leiligheten framstår med varierende standard på overflater og innredninger, og det må påregnes noe oppussing.

Andelsleilighet - Byggeår: 1967

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjon - flatt tak tekket med folie eller takpapp.

Yttervegger - isolert bindingsverk og stålsøyler.
Fasaden er belagt med fasadeplater og trekledning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Bygningen har heis og felles trappeløp.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Opparbeidelse av tomten er ikke kjent, og er fundamentert på antatt på faste masser.

Bygningen er tilkoblet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	64 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	64 m ²
Totalpris	2 450 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 000 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Andelsleilighet

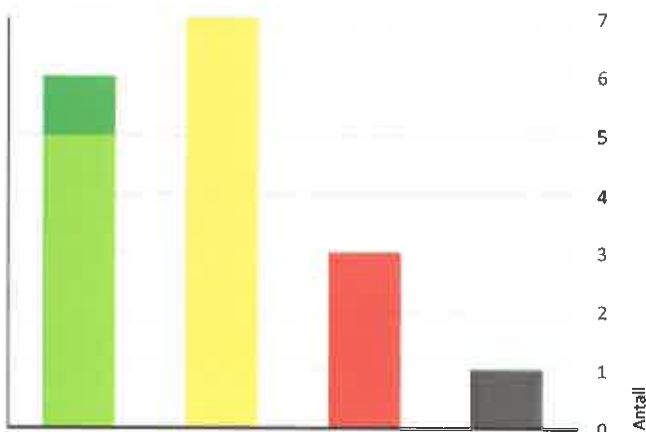
- Det foreligger ikke tegninger

Godkjente byggemeldte tegninger er ikke mottatt.

Byggegodkjenning, bruk av rom og eventuelle søknadspliktige endringer er ikke kontrollert.

Sammendrag av boligens tilstand

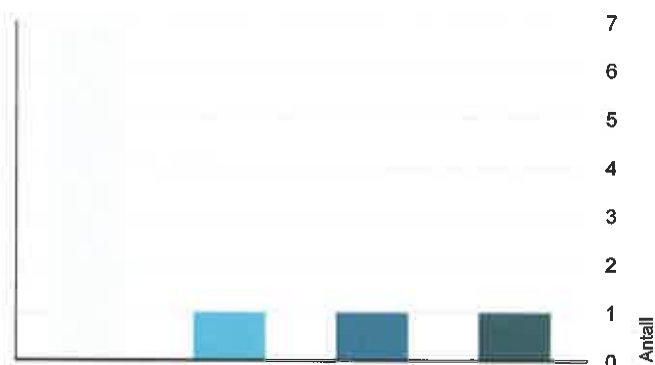
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er et tvangssalg. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset. Takstmann har ikke hatt kontakt med selger før eller under befaringen, og eierinformasjon er derfor begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Våtrom > 5. Etasje > Bad (måler 2,7 kvm) > Generell [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Våtrom > 5. Etasje > Bad (måler 2,7 kvm) > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET

Byggeår
1967

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Leiligheten var ubebodd på befaringdagen.

Standard
Leiligheten har gjennomgående lav standard ut ifra alder/konstruksjon - jmfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Leiligheten er eldre og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.



Dører

Leiligheten har en finert ytterdør til felles gang.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Døren er slitt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Døren er borettslagets ansvar.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UTVENDIG

Vinduer

Leiligheten har vindu med 2-lags isolerglass i trekarm.

Normal garantitid for isolerglass er 5 til 10 år.
Normal levetid for trevinduer er 20-60 år avhengig av værpåkjønning, vedlikehold m.m.
Normal tid før maling av trevindu er 6 - 12år.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vindu er eldre, og levetid nærmer seg oppbrukt. Flere pakninger er harde og har mistet elastisiteten som tetter mot luftlekkasje mellom karm og glass.

Det ble ikke observert råde på befaringdagen, men råde kan utvikle seg inne i treverket uten at det er synlig.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vindu er borettslagets ansvar.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Leiligheten har utgang fra stue til en 16,1 kvm innglasset balkong.

Balkongen har dekke av betong og yttervegger av glass og metallprofiler. Vegger mot nabobalkong er av elementer med rømningsluke.



Tilstandsrapport



INNSENDIG

TC 3 Overflater

Gulvene er belagt med laminat og flis.

Veggene er belagt med tapet, malt strie og malt mur.

Takene er belagt med malt underside av hulldekke i betong.

Overflater våtrom og toalettrom er vurdert under egne poster.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Overflatene er svært slitt.

På ett gulv er gulvbelegg fjernet.

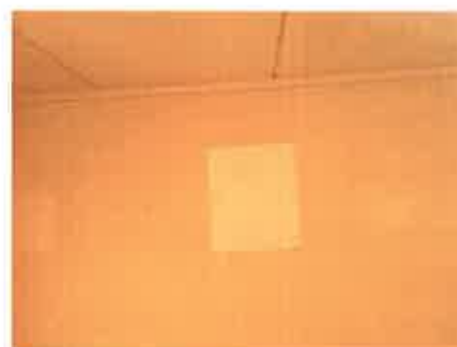
Det er løse tapetskjøter, og det er flere rifter.

Vegger og tak bærer preg av nikotin

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TC 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bygningen har etasjeskiller av forspente hulldekkeelementer.

TC 4 Radon

Leiligheten ligger minimum 3 etg over bakkenivå, og radonmålinger er ikke relevant.

TC 2 Innvendige dører

Leiligheten har brune slette finerdører fra byggeår.

Normal tid før utskifting av innvendige dører er 30 - 50 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Et dørbblad var demontert på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørblad må monteres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



VÅTROM

5. ETASJE > BAD (MÅLER 2,7 KVM)

Generell

Våtrommet er bygget før Byggeforskrifter fra 1997. På grunnlag av at våtrommet er fra før 1997, blir tilstandsgrad automatisk satt til TG 3.

Levetid for membran/tettesjikt er passert, og det anbefales å pusse opp våtrommet, og skifte tettesjiktet.

Det foreligger ikke dokumentasjon på våtrommet.

Våtrommet er helflist med toalett, vask med underskap, dusjkabinett og avtrekk i vegg. Over speil er det lys. Sluk er ikke kontrollert grunnet at denne ligger under dusjkabinett.

Keramiske fliser på gulv/ vegger har levetid på 10-20 år

Forventet levetid sanitærinstallasjoner:

-Tappearmaturer: 10-25 år

-Vasker, servanter, klosett: 30-50 år

Forventet levetid avhenger bruk, kvalitet, vanntrykk og vedlikehold.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Badet er ikke tett i dusjsonen, vannrør er boret gjennom fra kjøkkensiden og er ikke tett. Det er flere hull i veggflis etter eldre innredning som er fjernet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

5. ETASJE > BAD (MÅLER 2,7 KVM)

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Våtsonen ligger mot murvegger og mot fellesareal.

Det er foretatt fuktsøk. Fuktsøket er utført på sted nær vanninstallasjon, men er ingen garanti for at det ikke er fukt andre steder i konstruksjon mot våtrom.

Fuktsøk må ikke forveksles med fuktmåling, dette krever hulltaking og måling inn i fast konstruksjon.

Fukt i treverk bør være lavere enn 15%. 17% fukt gir fare for fukt og råte, og ved og ved over 20% er muggsopp dannet. Metningsgrad for treverk er 28%, noe som gir fritt vann i treverket.

KJØKKEN

5. ETASJE > KJØKKEN (MÅLER 8,1 KVM)

Overflater og innredning

Leiligheten har ett kjøkken med slette fronter, benkeplate av stein, stålvaske med skyllekum, oppvaskmaskin, kjøkken, steikeovn og platetopp.



Tilstandsrapport



5. ETASJE > KJØKKEN (MÅLER 8,1 KVM)

70.1 Avtrekk

Kjøkkenet har en ventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

70.2 Vannledninger

Leiligheten har synlig vannrør av type rør-i-rør. Fordelingsskap, stoppekran og vannmåler er plassert i kjøkkenskap.

Felles vannrør i bygningen er ikke kjent.

Forventet brukstid vannrør av type rør-i-rør: ca. 50 år.
Forventet teknisk levetid: 25-75 år.

Det var trykk på anlegget, og ingen tegn på lekkasje på befaringdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

I bunn av skapet er det drenerør. Utløpet for drenerøret ble ikke observert på befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Utløpet må påvises. Dersom det ikke er utløp må det foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



70.1 Avløpsrør

Leiligheten har synlige avløpsrør av plast.

Skjulte rør og felles avløpsrør i bygningen er ikke kjent.

Forventet levetid:

- Avløpsledning av plast: 50 år
- Sluk av plast: 30-50 år
- Sluk av Støpejern: 30-60 år.

Forventet levetid avhenger bruk, kvalitet og vedlikehold.

70.2 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon med ventiler. Det er avtrekk fra bad og kjøkken.

Det er normalt med denne type ventilasjon i eldre bygg oppført i denne perioden. Det er i dag strengere krav til ventilasjon.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

En ventil mangler deksel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Deksel må monteres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



103 Varmesentral

Leiligheten er koblet til borettslagets varmesentral, som gir varmt forbruksvann og varmt vann til radiator. Leiligheten har ikke egen varmtvannstank.

Bygningen har BKK fjernvarme som overfører varme til bygningens interne varmtvannssystem via varmeveksler.

Sentralvarme og varmt forbruksvann er IKKE med i felleskostnadene, og faktureres andelseiere av BKK annenhver måned.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av radiatorens brukstid er oppbrukt. Anlegg som ikke ligger i leiligheten er ikke vurdert i denne rapporten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Radiator er borettslagets ansvar.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



107 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden 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.

Sikringsskapet er ikke inspisert grunnet manglende tilkomst.

1. Foreligger det eitilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eitilsynsrapport (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.
Leiligheten er et tvangssalg, og eier har ikke besvart spørsmålet.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Leiligheten er et tvangssalg, og eier har ikke besvart spørsmålet.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent Leiligheten er et tvangssalg, og eier har ikke besvart spørsmålet.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eitilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent Leiligheten er et tvangssalg, og eier har ikke besvart spørsmålet.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent Leiligheten er et tvangssalg, og eier har ikke besvart spørsmålet.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent Leiligheten er et tvangssalg, og eier har ikke besvart spørsmålet.

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 varmtvannsbereider, jamfør 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?

Tilstandsrapport

Ukjent

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ukjent

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?

Ja Det foreligger ikke dokumentasjon på hele eller deler på installasjon av anlegget, spørsmål vedrørende det elektriske anlegget er ikke besvart av eier, og på bakgrunn av dette settes TG2, fra krav fastsatt i NS3600.

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 eiltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden 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.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja En røykvarsler var skrudd ned, og plassert i vinduskarm på beferingen. Røykvarsler må henges opp igjen.
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Tvangssalg/konkurssalg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

64 m²/47 m²

Andelsleilighet: Kjøkken, Gang, Stue, Bad, Soverom, Innglasset balkong

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 000 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 2 000 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag	2 450 000
Fradrag for andel felles gjeld	- 443 618
Konklusjon markedsverdi	2 000 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet.

Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende leiligheter i området, som vist nedenfor. Disse er nyere oppusset, og har derfor en annen kvm pris.

Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Solheimsgaten 78 ,5054 BERGEN 46 m ² 1964 1 sov	08-07-2024	2 450 000	2 450 000	436 725	2 886 725	62 755
2 Solheimsgaten 72 ,5054 BERGEN 47 m ² 1965 1 sov	28-10-2024	2 490 000	2 650 000	297 869	2 947 869	62 721
3 Solheimsgaten 66 ,5054 BERGEN 46 m ² 1967 1 sov	10-04-2024	2 450 000	2 400 000	444 318	2 844 318	61 833
4 Solheimsgaten 72 ,5054 BERGEN 52 m ² 1967 1 sov	16-04-2024	2 490 000	2 490 000	463 989	2 953 989	56 807
5 Solheimsgaten 78 ,5054 BERGEN 53 m ² 1964 1 sov	25-07-2024	2 490 000	2 450 000	456 674	2 906 674	54 843
6 Solheimsgaten 66 ,5054 BERGEN 53 m ² 1967 1 sov	30-10-2024	2 190 000	2 400 000	463 177	2 863 177	54 022
7 Solheimsgaten 66 ,5054 BERGEN 53 m ² 1967 1 sov	10-09-2024	2 390 000	2 360 000	463 176	2 823 176	53 267
8 Solheimsgaten 72 ,5054 BERGEN 54 m ² 1965 1 sov	23-05-2024	2 350 000	2 350 000	349 314	2 699 314	49 987
9 Solheimsgaten 66 ,5054 BERGEN 67 m ² 1967 0 sov	27-08-2023		2 020 000	587 927	2 607 927	38 924

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigeret for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Estimert vedlikeholdskostnader	Kr.	5 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	5 000

Teknisk verdi bygninger

Andelsleilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 050 000
Sum teknisk verdi - Andelsleilighet	Kr.	1 500 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 500 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	500 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	500 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 000 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

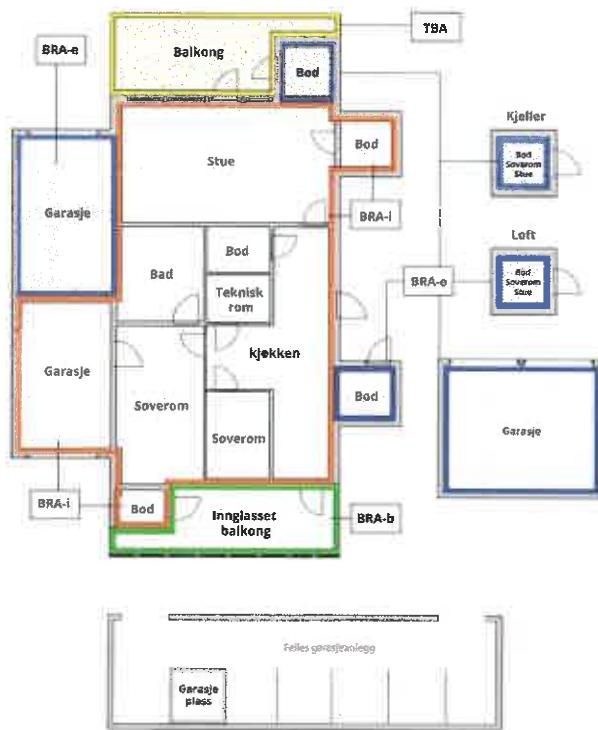
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 kaidloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygnings sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige 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

Andelsleilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
5. Etasje	47		17	64	
SUM	47		17		
SUM BRA	64				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5. Etasje	Kjøkken (måler 8,1 kvm), Gang (måler 4,7 kvm), Stue (måler 22,3 kvm), Bad (måler 2,7 kvm), Soverom (måler 6,7 kvm)		Innglasset balkong (måler 16,1 kvm)

Kommentar

01.01.2024 er det innført ny arealstandard NS3940:2023. Det er i denne rapporten medtatt utregning av bruksareal for utgått og gjeldende standard, og det kan være avvik mellom oppgitte areal grunnet endring i måleregler.

Takhøyde i stue måler 2,50 meter.

Leiligheten har trolig en mindre bod i kjeller. Denne er ikke inspisert, og er derfor ikke lagt inn i BRA-e.

Bruksarealet (BRA) er målt på stedet med digital avstandsmåler.

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Arealet oppgitt bak rombenevnelse er ca. og avvik kan forekomme.

Innvendige vegger, kanaler, piper, sjakter etc. er ikke med i dette arealet, og summering av romareal vil derfor ikke gi bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Godkjente byggemeldte tegninger er ikke mottatt. Byggegodkjenning, bruk av rom og eventuelle søknadspliktige endringer er ikke kontrollert.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Andelsleilighet	47	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.11.2024	Tom-Erik Lund	Takstingeniør
	Advokat Birgitte Eknes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	158	9		0	408.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Solheimsgaten 66

Hjemmelshaver

Krohnsminde Borettslag

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	158	11		0	408,3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Solheimsgaten 66

Hjemmelshaver

Krohnsminde Borettslag

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	158	13		0	408.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Solheimsgaten 66

Hjemmelshaver

Krohnsminde Borettslag

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	158	15		0	357.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Solheimsgaten 66

Hjemmelshaver

Krohnsminde Borettslag

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	158	46		0	628.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Solheimsgaten 66

Hjemmelshaver

Krohnsminde Borettslag

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	158	47		0	586.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Solheimsgaten 66

Hjemmelshaver

Krohnsminde Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
57/KROHNMINDE BORETTSLAG	952381849	57	BOB BBL	Johan Nerdrum

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesgjeld
57	443 618 18.11.2024

Kommentar

Felleskostnader utgjør kr 5 835,- pr. mnd.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger på Danmarks plass i Bergen Kommune.

Fra leiligheten er det kort avstand til bybanestopp, turområde på løvstakken, fotballbane, restaurant, tannlege, apotek og matbutikk. Årstad videregående skole ligger i gangavstand fra leiligheten.

Fra eiendommen tar det ca. 14 minutter å kjøre til Bergen Lufthavn og ca. 3 minutter til Bergen Togstasjon.

Adkomstvei

Eiendommen grenser mot offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger frem til offentlig tilknytningspunkt. Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger til offentlig tilknytningspunkt. Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulering

Eiendommen ligger i kommuneplanens arealdel avsatt til Byfortetting, med sentrumsformål som arealformål. I kommuneplanens arealdel ligger eiendommen i rød støvsone og rød sone luftkvalitet. Eiendommen ligger i kommunedelplan ÅRSTAD. KDP PUDDEFJORDEN-DAMSGÅRDSUNDET. Eiendommen er regulert i plan ÅRSTAD. FJØSANGERVEIEN, KVARTALET MELLOM SOLHEIMSGATEN/FJØSANGERVEIEN.

Vi har ikke informasjon om planer eller tiltak som berører eiendommen utover det som er oppgitt av regulerings- og kommuneplan. For ytterligere informasjon kontaktes kommunen.

Om tomten

Borettslagets tomter måler 2 797,20 kvm. Bygningsmassen dekker hele tomten.

Tinglyste/andre forhold

For andelen foreligger følgende opplysninger, hentet fra grunnboksbladet (tinglyste dokumenter er ikke sett):

Hjemmelsopplysninger:

- hjemmel til andel
- tvangssalg besluttet

Heftelser:

- utleggsforretninger

Opplysninger fra borettslaget:

- registrering av borettslagsandel

Forsikring

Selskap

Gjensidige forsikring

Kommentar

Avtalenr

88251751

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er IKKE mottatt, og eierinformasjonen er dermed begrenset. Når egenerklæring ikke er utfylt og mottatt av takstingeniør er dette avvik fra NS3600.	Ikke gjennomgått		Nei
Offentlige planer	18.11.2024	Offentlige planer er hentet fra Bergenskart.no	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	18.11.2024	Kart er hentet fra www.bergenskart.no	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	18.11.2024	Eiendomsdata er hentet fra Norges Eiendommer.	Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	18.11.2024	Grunnboksinformasjon er hentet på seeiendeom.no	Gjennomgått		Nei
Informasjonsbrev fra boligsselskap	19.11.2024	Mottatt fra advokat.	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PREISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. 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.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/SR7374>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Til bobestyrer for andel 57, Solheimsgaten 66

Bergen 19.11.2024

Adv Birgitte Eknes

Pålegg om totalrenovering av bad i leilighet 502, Solheimsgaten 66

Styret i Krohnsminde borettslag pålegger andel 57 å totalrenovere badet. Å unnlate å gjøre dette kan medføre forringelse av boligmassen til borettslaget. Ref borettslagets vedtekter, § 5. Vedlikehold og § 6, pkt 6-1 Mislighold.

Renovering må gjøres av fagfolk der dette kreves, og styret må i ettertid få dokumentasjon på at jobben er gjort forskriftsmessig.

Vedtak på styremøte i Krohnsminde borettslag 20.11.2024

Hilsen

Styret v /styreleder Heidi Wallevik

Krohnsminde borettslag



Solheimsgaten 66, 5054 BERGEN

Vår ref.: 0055-1-057, Helene Solevåg Lied
Dato: 18.11.2024

Deres henvendelse av 18.11.2024 vedrørende salgsoppdrag på eierseksjon/andel nr. 057 i Krohnsminde Borettslag er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Boligselskap:	Krohnsminde Borettslag
Tilknyttet boligselskap:	Ja
Org.nr.:	952381849
Seksjons-/andelsnr.:	057
Seksjons-/andelseier:	
Adresse:	Solheimsgaten 66, 5054 BERGEN

Forsikring

Gjensidige Forsikring ASA 88251751

Fellesutgifter:

Individuell Finansiering	960,00	Månedlig
Dugnad	20,00	Månedlig
Felleskostnader	4 855,00	Månedlig

Sum felleskostnader: 5 835,00

Restanse felleskostnader

Vennligst ta kontakt i forbindelse med oppgjøret for eventuelle restanser på felleskostnader o.l. Forespørsler angående restanse sendes til: eierskifte@bob.no

Det gjøres oppmerksom på at kjøper får tilsendt egne faktura for betaling av felleskostnader. Faktura og betalingsinformasjon tilhørende selger skal ikke benyttes av kjøper ved betaling.

Det vil være den som eier boligen ved forfall (forskuddsvis den 1. i hver måned) som svarer for felleskostnadene til boligselskapet og et eventuelt mellomværende mellom kjøper og selger gjøres opp dem imellom.

Spesifikasjon av lån

Bank: Husbanken
Lånenr.: 13553696-20
Lånebeskrivelse: Altaner - ind.fin. - fastrente til 01.04.2027
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 2,16%
Andel av saldo: 59 510,88
Innfrielsesdato: 31.12.2034

Bank: Husbanken
Lånenr.: 13553696-30
Lånebeskrivelse: Altaner - ind. fin.
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,71%
Andel av saldo: 59 638,80
Innfrielsesdato: 31.12.2034

Bank: Husbanken
Lånenr.: 13553696-40
Lånebeskrivelse: Altaner - ind.fin. - fastrente til 01.04.2027
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 2,16%
Andel av saldo: 71 448,52
Innfrielsesdato: 30.06.2041

Bank: Husbanken
Lånenr.: 13553696-50
Lånebeskrivelse: Altaner - ind. fin.
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,71%
Andel av saldo: 71 584,89
Innfrielsesdato: 30.06.2041

Bank: Nordea Direct Bank ASA
Lånenr.: 60308118498
Lånebeskrivelse: Nordea-Vedl hold rør og tak refinansiering
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,85%
Andel av saldo: 181 435,07
Innfrielsesdato: 30.06.2025

Fellesgjeld pr. 18.11.2024: 443 618,17

Total fellesgjeld for Krohnsminde Borettslag pr. 18.11.2024: 102 616 951,00



For regler angående forkjøpsrett og oppdatert prisliste vennligst se BOB sine nettsider.
Alle henvendelser om forkjøpsrett sendes til: forkjopsrett@bob.no

Med hilsen
BOB BBL

Helene Solevåg Lied
Tlf: 413 62 385
E-post: Meglerpakke@bob.no



Kontaktinformasjon til styret

Styreleder: Heidi Wallevik
Styrets e-post: krohnsminde@gmail.com

Tredjepartsopplysninger

Andel gjeld pr 31.12.2023 439 949
Andel formue pr 31.12.2023 0

Bygning/eiendom

Byggeår 1965
Gårds-/bruksnr: 158/11

Særskilte opplysninger

Borettslaget er dekket av Klare Finans AS, 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.

Styregodkjenning skal alltid sendes til styret. Ny andelseier kan få styregodkjennelse ved personlig oppmøte - kontakt styreleder 918 33 010.

Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett. Vennligst se vedtekter og bob.no for regler rundt forkjøpsrett.

Det er gjennomført tak- og rørrehabilitering. Prosjektet er lånefinansiert og hele lånerammen er tatt ut. Oppstart takrehabilitering var i august/september 2021 og oppstart rørfornyning var våren 2022. Takrehabilitering ble ferdigstilt i 2022 og rørfornyning forventes ferdigstilt mai 2023. Vennligst kontakt styret ved spørsmål.

Garasje plass kan leies hos A/S Krohnsminde Garasje.

Borettslaget har individuell finansiering for utvidelse av altaner.

Sentralvarme og varmt vann er IKKE inkludert i felleskostnader, andelseierne mottar separat faktura fra BKK på dette annenhver måned.

OBS!! (BOD) Dersom leiligheten har spesifisert leie for bod, følger denne ikke med ved salg. Dette gjelder en eksta bod som kan leies, de blir tildelt etter venteliste.

Når overdragelse er gjennomført ber vi om å få tilsendt fullstendig navn, adresse og fødselsnr. for ny(e) eier(e). Dette for at vi skal kunne innberette eiers seksjon/andel i boligselskapet til ligningsmyndighetene og slik at ny(e) eier(e) får faktura for betaling av felleskostnader. I tillegg til dette ber vi også om å få oversendt overtagelsesdato og kjøpesum.

Vi ønsker å gjøre oppmerksom på at man må være BOB-medlem for å eie andel i borettslag som er tilknyttet BOB.

For de boligselskapene som krever styregodkjenning av ny eier(e) finner man [skjema for styregodkjenning](#) på BOB.no. Utfylt skjema for styregodkjenning sendes til styret for signering og deretter til eierskifte@bob.no

INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING I KROHNSMINDE BORETTSLAG



ONSDAG 31. MAI 2023 KL 18.00

**I FELLESLOKALET KLUBBEN, SOLHEIMSGATEN 78,
INNGANG FRÅ FORTAUET VED FJØSANGERVEIEN**

Sakliste:

1 Konstituering

2 Styrerapport 2022

3 Rekneskap 2022

4 Styrehonorar 2022 - 2023

5 Val - Styreleiar for 1 år

Eit styremedlem for 2 år

Eit styremedlem for 1 år

To varamedlemmer for 1 år kvar

Valkomité 2024

Krohnsminde borettslag

Styrerapport for 2022



1. Laget si verksemd

Krohnsminde borettslag sitt hovudmål er å gje 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 04.05.2022 er styret slik:

Styreleiar: Maria Lofthus, Solheimsgaten 78.
Nestleiar: Anne Britt Isene Orheim, Solheimsgaten 66

Styremedlemmer: Cato Ølfarnes, Solheimsgaten 60.
Tor MacKenzie Køster, Solheimsgaten 72
Elisabeth Brurok, Solheimsgaten 60.

Varamedlemmerer: Kåre Frønsdal, Solheimsgaten 72 og Ingrid Lea Skråmestø,
Solheimsgaten 60.

2.1 Generalforsamling 2022.

Første ordinære generalforsamling (GF) etter pandemien var onsdag 4. mai 2022. Generalforsamlingane for 2020 og 2021 vart gjennomført skrifleg på grunn av koronasituasjonen.

2.2 Styremøte

Styret har hatt 14 møte og behandla og protokollført 242 saker i 2022. Varamedlemmene har vore innkalla til styremøte og byggemøte då det har vore viktig at alle har vore orientert om takrehabilitering og røyrfornyng.

2.3 Saker i 2022

Det har vore to svært krevande vedlikehaldsoppgåver i 2022. Røyrfornyinga skulle starta i februar 2021, men vart utsett på grunn av fleire lekkasjar frå taka og dette arbeidet måtte ordnast først.

Takrehabilitering

Arbeidet med takrehabiliteringa starta 15. august 2021. Hovudentreprenør Berland Bygg AS, prosjektleiar Tor Helge Felle, BOB Eiendomstjenester og Rådgivning AS og byggherre var styret i Krohnsminde borettslag. Planane for takrehabilitering starta hausten/vinteren 2020, stoppa opp pga. pandemien og starta oppatt våren 2021. Vertilhøva var ikkje dei beste hausten og vinteren 2021 – 2022. Arbeidet som etter planen skulle vore ferdig i januar – februar 2022, vart forseinka med vel to månader, til midten av mai.

Røyrfornying

Røyrfornying var påkrevd for å unngå lekkasjar frå avlaupsrøyra frå taka. Arbeidet skulle starta i februar 2021, men vart utsett til midten av juni 2022 etter takrehabiliteringa vart ferdig. Røyrfornyinga vart ferdig 12. mai 2023. Hovudentreprenør Sitha Vvs Team AS, prosjektleiar Tor Helge Felle, BOB Eiendomstjenester og Rådgivning AS og styret i Krohnsminde borettslag var byggherre. Underentreprenørar Norva 24 – Bergen Rørinspeksjon AS, DMV AS v/Karstein Duesund og Maleren Petter Bjarnøll.

Arbeidet var omfattande og vart forseinka med ein og ein halv månad på grunn av uforutsette hendingar undervegs.

Alternativ bustad var ein del av kostnaden med røyrfornyinga. Dei som vart berørt av arbeidet kunne ikkje bu heime, men måtte flytta ut i 4 – 5 veker.

Ventilasjonsanlegget

Ventilasjonsanlegget frå 2014 har fungert utan problem i 2022. Det vert utført jamnleg reinhald av viftomotorar og ventilasjonshetter. Siste året har det vore få stopp på grunn av at anlegget har slått seg ut i toever og må restartast.

Lekkasjesikring – fuktrehabilitering

Styret er opptekne av lekkasjesikring og rehabilitering mot fuktskader. Arbeidet vert utført etter kvart som det vert oppdaga lekkasjar eller fukt i veggene. Murane er isolert innvendig med isopor som trekkjer til seg vatn, noko som ikkje er ein god kombinasjon med styrtregn.

Utleigelokala

Lokale 901 vart totalrenovert våren 2022. Dei siste 30 åra har det vore blomebutikk i lokalet, og det var nødvendig med betongrenovering av fukt og råteskader i kjellaren, oppgradering av ventilasjonsanlegg, el-arbeid , røyrarbeid og nye radiatorar. Det er laga toalett og kjøkenavdeling i første etasje, oppgradert vaskerom og toalett i kjellaren. Frå 1. mai 2022 er lokalet leigd ut til Bærekraftige Liv Løvstakken.

Lokale 906 – utført fuktrehabilitering i kjellar.

Klubben

Felleslokalet «Klubben» i Solheimsgaten 78 har ikkje vore utleigd sidan mars 2020 grunna koronarestriksjonane. Sidan august 2021 har lokalet vore brukt som lunsjrom i forbindelse med takrehabilitering og røyrfornyning.

HMS

HMS- kontroll er gjennomført i alle blokkene.

BKK-kontroll

BKK-kontrollen vart utført vinteren 2021 -2022. Alle merknader til Krohnsminde borettslag sin eigedom er utbetra.

Tilbakemelding etter BKK-kontrollen hos andelane er at fleire sikringsskåp mangla universalnøkkel, det var ulovleg bruk av hengelåsar og fleire uryddige skåp.

Sikringsskåp

Sikringsskåpa er burettslaget sin eigedom. Andelseigar har ansvar for utstyr i sikringsskåpet frå og med første hovudsikring som høyrer til leiligheiten. Skåpa skal vera låste. Det er ulovleg å bruka andre låsar i sikringsskåpa enn universalnøkkel.

Skadesaker

Det har vore få skadesaker i 2022. I Solheimsgaten 72 var det fuktskader i inngangspartiet og vaskeriet i kjellaren. Årsaka til skadane var vatn frå avlaup på vegg i nabobygget. Skaden er utbetra. Det var innbrottsforsøk i lokale 902, kostnaden var mindre enn eigendelen, kr.10.000.

2.4 Saker under arbeid og planlegging i 2023

Takrehabilitering

Dei siste trappene ut til taka vart ferdige i april. Rekkverk er bestelt og vert montert så snart dei er ferdige. Fullstendig oversyn over dei totale utgiftene er ikkje ferdig enno.

Røyrfornyning

Røyrfornyninga vart avslutta 12. mai. Oversyn over total kostnad, inkl. alternativ bustad og endringsavtalar, vert laga når alle fakturaer er innkomne. Opphavleg kostnad var kr. 9.687.500 inkl. mva. I tillegg kjem prisauke.

Alle slukar på bada vart sjekka der røyrfornyninga skulle gjennomførast. Ikkje godkjende slukar vart skifta. Det er skrive endringsavtale m/Sitha Vvs Team AS for kvart slukskifte.

Alternativ bustad: Andelseigarane kunne ikkje bu heime medan røyrfornyninga vart utført. bustad for dei som ikkje kunne bu heime. Kostnaden for alternativ bustad vert rekna som fylgjeskade av vedlikehaldsarbeidet, og skal dekkast for dei som bur i leiligheiten. Dette gjeld

om andelseigar bur åleine, om andelseigar bur der sjølv og leigar ut, eller om andelseigar leigar ut heile andelen (bruksoverlating) med eller utan godkjenning.

Privat alternativ bustad: Det er ikkje lov å gje kompensasjon tilsvarande kostnad for t.d. hotell til dei som ynskjer å bu privat.

Trådlause radiatorarmålarar og fjernvarme

Mesteparten av radiatormålarane er skifta. Resten vert skifta ut når nye varmtvassmålarar skal monterast i fordelarskåpa. Målarane har ei levetid på 10 – 12 år og fleire av målarane var eldre enn det. Radiatormålarane måtte skiftast fordi Eviny Termo AS ikkje fekk kontakt med ca. 20 % av målarane til radiator og fjernvarme. Fleire av andelene har fått stipulert forbruket, noko som ikkje er ynskjeleg over lengre tid.

Fordelarskåp - nye varmtvassmålarar

Det må monterast nye varmtvassmålarar i fordelarskåpa. Det medfører at fleire fordelarskåp vert for små og må skiftast ut. Kommunen har og kome med pålegg om å montera kaldtvassmålarar. Dette arbeidet startar i slutten av mai.

Ventilasjonsanlegget – i april vart det skifta lager på ventilasjonsmotorane i alle blokkene.

Digitale infoskjermar

Infoskjermane i inngangspartia er skifta ut med meir driftssikre skjermar.

Feilmontert el-billading

Då det vart montert el-billading i Krohnsminde Garasje AS våren 2022, vart det ikkje installert eigen målar for lading. Ved ein feil vart det brukt ein av burettslaget sine målarar. Sidan juni 2022 har Krohnsminde Garasje AS betalt for straumbruken i fellesanlegget i Solheimsgaten 60. Dette vart oppdaga våren 2023 og feilen er retta opp.

2.5 Driftsinformasjon

Vaskeria

Det har vore utført service på, og skifta ut, vaskemaskiner, tørketromlar og eit par tørkevifter.

Det er nødvendig å minna om reglane for bruk av vaskeria då det alt for ofte kjem klager over at andre stryk ut den som står på lista og overtek vasketida. Den som skal bruka vaskeriet skriv seg på liste for vasking førmiddag eller ettermiddag. Dersom den som står på lista ikkje har møtt fram til vasketid kl. 08.00 eller kl. 14.30, kan ingen andre kan ta plassen. Berre ein andel skal bruka vaskeriet om gongen. Dei som brukar vaskeria må setja seg inn i reglane slik at det ikkje vert misforståing om vasketidene.

Det er også fleire klager på at vaskeria ikkje er rydda og vaska etter bruk, bl.a. er ikkje såpekoppar vaska og lofilter i tørketromlane ikkje fjerna.

Skadesaker

Lekkasjar er årsaka til flest skadesaker, og nokre av lekkasjane burde vore heilt unødvendige. Lekkasjar og følgeskader vert dyre, og er til plage for naboane det går ut over. Vanleg årsak til lekkasjar er gamle slukar på bada, oppvaskmaskiner og vaskemaskiner plassert på kjøken. Andelseigar har ansvar for å reparera skader og kan bli ansvarleg for å betala eigendelen.

Fjernvarme – styreventilar

Styreventilane til fjernvarmesystemet er ettersett og fungerer som dei skal.

Altanar

Altanane er ikkje tette, det hender det kjem inn vatn på grunn av mykje regn og sterk vind. Renna under vindaugo, mot sluket på altanen, må haldast rein for å unngå at vatn renn ned til naboen.

Heisar

Det har vore fleire heisstansar i 2022. Heisane er vel 20 år gamle, og slitasje er årsaka til ein del av stansane. Planlagt skifte av heisbelte i Solheimsgaten 60 aust i 2022 vart ikkje gjennomført. Etter sommarferien vert det utført heisreparasjonar og vedlikehald i Solheimsgaten 60 og 78. Arbeidet kjem inn under serviceavtalen med Schindler AS, og vert betalt gjennom serviceavtalen. Krohnsminde borettslag har fullserviceavtale med Schindler AS som har levert heisane.

Heisstans

Etter kl. 15.00 fredagar er der berre frivillig vakt hos Schindler AS. Dersom heisen stansar fredag ettermiddag, er det ikkje alltid at reparatør er tilgjengeleg. Ved heisstans, meld straks frå til styretelefonen 918 33 010 slik at feilen kan varslast og utbetrast snarast mogleg.

Heiskontroll

Neste heiskontroll vert utført i august - september 2023. Feil og manglar vert rapportert til Schindler AS som utbetrar feila.

HMS

Burettslaget har rutinar for helse, miljø og sikkerhet, HMS. Ansvarsfordelinga er todelt, bebuarane har ansvar for å sjekka HMS i leiligheitane sine. Burettslaget v/styret har ansvar for alle fellesområde og fellesanlegg. Styret gjennomfører årleg kontroll. Skjema for HMS-eigenkontroll vert sendt andelene i desember.

Fellesområde

Personlege eigendeler, rullatorar og barnevogner i inngangspartia, ved heisane, utanfor entrédørene i trappeoppgangane og i bodområda skal ikkje plasserast i fellesområda. Eit par har søkt styret om å få plassera rullator i inngangspartiet. Søknadane vart innvilga.

Kameraovervaking i kjellarane

Generalforsamlinga 2022 sa ja til å godta videoovervaking i kjellarane.

Bossjakter

Isopor, paraplyar, papp og pizzaøskjer skal ikkje kastast i bossjakta. Mjølkekartongar tømmer du i vasken, ikkje i bossjakta. Mjølposar og restemat skal pakkast inn og leggjast i avfallspose før du kastar det i bossjakta. Det står oppslag på luka over kvar bossjakt kva som skal, og ikkje skal kastast i sjakta. Alt hushaldningsavfall MÅ vera pakka i plastposar. Knyt posane godt att slik at innhaldet ikkje dett ut på veg ned til bosrommet. Hugs å låsa loket på bossjakta etter bruk.

Fellesområda – private eigendeler

Det ikkje er lov å plassera private eigendeler i fellesområda. Det er ein stor, - og unødvendig kostnad for burettslaget og andelseigarane å fjerna dette. Boset sperrar for rømingvegane, hindrar vaktmesterfirmaet i å utføra arbeidet sitt, sperrar tilkomst til bodene og er til irritasjon for naboane. Det mest alvorlege er likevel brannfaren og at det sperrar rømingvegane. Hugs at bos er god gøyeme- og yngleplass for skadedyr som rotter og skjeggkre. I eit par blokker har det vore mindre bos i kjellarane siste året. Det er svært positivt!

Husorden

Andelseigarar klaga over brot på husordensreglane også i 2022. Klagene gjeld hundar som bjeffar, festbråk og høg musikk til langt på natt og tidleg morgon, boring og banking etter kl. 19 måndag til fredag, etter kl. 16 på laurdagar og på sundagar.

I fylgje husreglane skal det vera ro mellom kl 23.00 og 07.00 sundag til torsdag. Fredag og laurdag mellom kl. 24.00 og 07.00. På altanane skal det vera ro frå kl. 23.00 kvar dag. Hjelper det ikkje å be naboen dempa musikken eller bråket, ring politiet!

Ta omsyn til naboane dine. Boring i betong, banking og sliping er til stor sjenanse. Hugs at du ikkje bur i einebustad og at husordensreglane også gjeld før kl. 23.00 og kl. 24.00.

Manglande respekt for husreglar, vedtekter og omsyn til naboar, kan medføra pålegg om utkastning eller sal av andelen.

Klager

Klager til styret skal vera skriftlege og må innehalda dato, tidspunkt og årsak til klagen. Styret tek ikkje i mot klager før klagar har snakka med den det vert klaga på. Styret må vera heilt sikre på at klagen kjem til rett person.

Styret sender skriftleg varsel og informerer om pålegg om utkastning eller sal dersom andelseigar mislegheld husreglar og vedtekter, og er til plage og sjenanse for naboane.

Klager skal ordnast på lågast mogleg nivå, det vil seia naboar i mellom. Snakk med naboen din før du sender klage til styret over vasketid som andre har teke, over hunden som er til plage, eller når festbråk og musikk dundrar i veggene.

Hund

Ynskjer du å ha hund, må du senda skriftleg søknad til styret. Det er hundeeigar sitt ansvar å sjå til at hunden ikkje er til plage for naboane. Dersom naboane klagar, kan du risikera å måtta omplassera hunden.

Oppussing

Mange andelseigarar ynskjer omfattande endringar i leiligheitane. Alle endringar som grip inn i berande konstruksjonar eller endrar rominndelinga, til dømes å byggja om innvendig bod, skal du søkja styret om. Andelseigar har plikt til å syta for at elektrisk arbeid og røyrleggjararbeid vert utført av autoriserte fagpersonar.

Styret har skriftlege retningslinjer for meisling i etasjeskiljarar og berande vegger, det er bl.a.t anna ikkje lov å flytta sluk eller røyrrer på badet. Retningslinjene vert levert ut til nye andelseigarar.

Alle som pussar opp, skal sjå til at inngangsparti, trappeoppgangar og heisar vert rydda og vaska kvar dag. Det er ikkje vaskebvrået sitt ansvar å fjerna støv og rusk etter gipsplater eller murpuss frå oppussing.

3. Drift og økonomi

3.1 Forretningsførsel og revisjon

BOB BBL er forretningsfører for Krohnsminde borettslag.

KPMG AS er burettslaget sin revisor.

3.2 Burettslaget sin eigedom og forsikring

Krohnsminde borettslag sine 198 andeler er fordelt slik:

- 46 små 2-roms leiligheiter (47 m²)
- 62 store 2-roms leiligheiter (54,3 m²)
- 70 - 3- roms leiligheiter (68,7 – 75,9 m²)
- 2 - 4-roms leiligheiter (81,8 m²)
- 18 - 5-roms leiligheiter (93,8 m²)

Krohnsminde borettslag sine eigedomar er fullverdiforsikra gjennom Gjensidige. Forsikringa omfattar ikkje andelseigarane sitt innbu og lausøyre. Eigendel pr. skade er kr 10.000 i 2022.

3.3 Bustadomsetjing, bruksoverlating og juridiske andelseigarar

Det vart selt 15 andeler i 2022, 14 andeler færre enn i 2021. Det har vore ei familieoverdraging. Ingen 4-roms eller 5-roms andeler vart selde.

Snittpris: Store 2-roms: kr. 2.625.833 – 6 selde
Små 2-roms: kr. 2.506.667 – 3 selde
3- roms: kr. 2.721.667 – 6 selde

Selde andeler gjekk ned med 48 % samanlikna med 2021. Salspris for store 2-roms auka med 18 % i 2022, små 2-roms auka med 5,6 % og 3-roms auka med 5 %.

Styret har godkjend sju bruksoverlatingar i 2022, ein meir enn i 2021.

Krohnsminde borettslag har ingen juridiske andelseigarar, til dømes kommune eller stat.

3.4 Utleigelokala

Krohnsminde borettslag har 7 forretningslokale til utleige.

Solheimsgaten 60 - 3 utleigelokale: Lokale 901 - Bærekraftige Liv Løvstakken, lokale 902 - KBH AS som framleigar til Mr Damascy AS, og lokale 907 - Lunchbaren.

Solheimsgaten 66 - to utleigelokale, lokale 904 - Maxi Bingo AS og lokale 911 til AZA HOLDING AS. AZA HOLDING AS framleigar lokale 911 til Maxi Bingo AS.

Solheimsgaten 72 - AHE Helse AS - lokale 906. AHE Helse AS framleigar til Sportic AS.

Solheimsgaten 78 - Viva Skin Clinic AS leigar lokale 909.

3.5 Krohnsminde Garasje AS

Årsrapport for Krohnsminde Garasje A/S - 2022

Krohnsminde Garasje A/S er et aksjeselskap der Krohnsminde Borettslag eier 85,7 % av aksjene og Dagen Eiendom eier 14,3%.

Krohnsminde Garasje disponerer 57 plasser inne og 36 plasser ute. Utleie er 100%. Økonomien i Krohnsminde Garasje er slik at vi har penger til å oppgradere og vedlikeholde på en god måte. I året som har gått har det vært vanlig vedlikehold.

Vi har skrevet kontrakt med Elaway om el-billading. Installeringen ble forsinket siden vi ventet på svar på søknaden til Bergen Kommune om støtte til infrastruktur. Behandlingen der var ikke avgjort før 28. desember 2021. Der fikk vi dekket 20% av utgiftene.

Nok en våt vinter setter søkelyset på taket i garasjen. Problemet er ikke nytt. Dessverre blir lekkasjen fra taket større jo våtere vintre vi har. Har vært i kontakt med fagfolk som ikke kan gi noen løsning på dette. Det anbefales derfor å dekke bilen med en presenning.

Ventelisten har vært lang dette året, det har vært lite utskifting. Høsten 2021 startet arbeidet med takene i borettslaget, deretter rørfornyingen i juni 2022. Det har medført stor trafikk på plassene, og til tider kaotiske forhold. Vi takker for tålmodigheten til de som er blitt berørt.

Planleggingen av oppussingen av utearealene er godt i gang. Her samarbeider vi med Solheimsgaten velforening.

Garasjen er bygget i en annen tid. Bilene vi har i dag er nok mye større enn på 60-tallet. Derfor blir det trangt, så vis hensyn. Minner på at det er kun bilen som skal være på garasjeplassen.

Mvh Styret i Krohnsminde Garasje A/S

3.6 Økonomi

Fellesutgiftene auka med 4 % i 2022.

Husbanken – byggelån Nordea

Krohnsminde borettslag har 4 lån i Husbanken på tilsaman kr 58.569.308. To av låna i Husbanken har fastrente på 2,16 % frå april 2022. Dei to andre låna har flytande rente på 1,73 % pr. 31.12.2022.

Byggelån i Nordea pr. 31.12.2022 er kr. 38.000.000. Total lånesaldo pr. 31.12.2022 for fire Husbanklån og byggelånet er kr 96.569.308. Straks takrehabilitering og røyrfornyning er utført, skal byggelånet omgjeras til vanleg lån.

Driftsrekneskapen for 2022 er gjort opp med eit negativt resultat på kr 16.324.918. Avdrag på lån utgjør kr. 3.433.072.

Disponible midlar pr. 31.12.2022 er kr. 161.107.

Det er styret si vurdering at årsrekneskapen viser korrekt resultat pr. 31. desember 2022.

Budsjettet for 2023 er sett opp med eit resultat på kr. 1.777.600 før avdrag på lån.

Balansen i årsrekneskapen viser negativ eigenkapital, dvs. at balanseført verdi av eigedelane er lågare enn verdien av gjelda. Dette skuldast at rekneskapslova forutset at verdiane skal fastsetjast på grunnlag av historisk kostnad. Dermed viser verdiane i balansen ikkje den reelle verdien av eigedelane. Omsetning av andeler viser at den totale verdien av burettslaget sine eigedommar er høgare enn balanseført verdi.

Styret si vurdering er at burettslaget sin faktiske eigenkapital er positiv.

3.7 Vedlikehald

Styret meiner at gjennomført vedlikehald er tilstrekkelig til at verdien av bygningane ikkje skal forringast.

4. Generelle kommentarar

- Styret er ikkje kjend med at det har kome fram forhold av vesentleg betydning etter avslutting av rekneskapsåret.

- Det vert lagt opp til at drifta held fram som før, med dei same oppgåvene. Det er ikkje noko som skulle tilseia noko anna i framtida.
- Burettslaget har ingen tilsette.
- Vaktmestertenester vert kjøpt av Duesund Vaktmesterservice.
- Det er ikkje rapportert om ulukker i høve til dei oppgåvene laget utfører. Eksterne firma har heller ikke rapportert om skader i forbindelse med arbeid som er utført for laget.
- Det er ingen indikasjonar på at Krohnsminde borettslag forureinar det ytre miljøet meir enn det som må reknast som normalt for eit burettslag.
- Burettslaget har berre brukt fjernvarme til oppvarming og varmtvatn. Fjernvarme som energikjelde har vore stabilt og er miljøvenleg energi.
- Privat forbruk av sentralvarme og varmt vatn vert registrert med eigne målarar og alle betaler etter forbruk.
- Krohnsminde borettslag har avtale om levering av fiber frå OBOS Open Net.
- Burettslaget har eige returpunkt for papir.
- Returpunkt for glas og metall er plassert i burettslaget sitt nærrområde, ved rundkøyringa øvst i Solheimsgaten.
- Burettslaget har ikkje areal som gjer det mogleg å ha returpunkt for plast.

Styret i Krohnsminde borettslag 23.05.2023

Maria Lofthus
Styrelar

Anne Britt Isene Orheim
Nestlar

Cato Ølfarnes
Styremedlem

Elisabeth Brurok
Styremedlem

Tor MacKenzie Køster
Styremedlem

ÅRSRAPPORT 2022 - KROHNSMINDE GARASJE A/S

Krohnsminde Garasje A/S er et aksjeselskap der Krohnsminde Borettslag eier 85,7% av aksjene og Dagen Eiendom eier 14,3%. Krohnsminde Garasje disponerer 51 plasser inne og 35 plasser ute. Utleie er 100%.

I året som har gått har det vært vanlig vedlikehold. I mai fikk vi endelig infrastruktur til el-billading i hele garasjen. Elaway ble valgt da de leier ut og selger elbilladere. De tar seg av alt av administrasjon.

Utearealet som garasjen har ansvar for ble malt i sommer. Til å male murene som vender ut mot Solheimsgaten, leide vi inn profesjonelle. Med hjelp fra Bergen Kommune (økonomisk støtte), Sætre Stein AS, Solheimsgaten Vel, Marcus! universitetet i Bergen, Bergens Tiendene billedsamling, Allkopi, Krohnsminde Garasje fikk vi en unik utstilling av «Solheimsgaten før i tiden. Vi har planer om å få skifte utstilling etter hvert. «Solheimsgaten et tilbakeblikk» har en gruppe på Facebook som engasjerer og er artig å følge med på.

Inn mot plassene mellom blokkene ble det dugnad sammen med Solheimsgaten Vel.

Etter dagens anbefaling er parkeringsplassene for smale 2022. Noen av plassene er vanskelig å leie ut fordi de er for smale til dagens biler. Vi må lage større plasser, det vil si at det blir færre plasser. Ute må vi gjøre noe med dekket som er veldig slitt, særlig utenfor nr. 60. Høytrykksspyleren har vi valgt å ta bort. De tåler ikke den harde behandlingen den får.

2022 har vært et år med mye trafikk på plassene pga. nødvendig arbeid i borettslaget. Vi takker for tålmodigheten til de som er blitt berørt.

Ikke sett fra deg boss i garasjen. Det koster å få det fjernet, som igjen gjenspeiles i garasjeleien. Minner om at det er kun bilen som skal være på garasjeplassen.

Krohnsminde Garasje A/S har serviceavtale med:

Duesund Vaktmesterservice (reingjøring, vinteravtale, diverse)

Andreas O. Grevstad (sprinkelanlegg)

Windsor (garasjeport)

Jeg takker for meg som styreleder i Krohnsminde Garasje A/S.

Styret i Krohnsminde Garasje A/S 23.05.2023 - Betty Ann Helgesen, styreleder



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

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

Til generalforsamlingen i Krohnsminde Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Krohnsminde Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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 informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også 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

Offices in:

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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



opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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 revisjonen og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bergen, 24. mai 2023
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."

Tom Rasmussen

Partner

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: UN:NO-9578-5998-4-1469570

IP: 80.232.xxx.xxx

2023-05-24 07:14:51 UTC



Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

**Krohnsminde Borettslag
2022**

Resultatregnskap 2022

Krohnsminde Borettslag

Alle beløp i NOK

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023	
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	11 858 752	11 412 322	11 890 800	13 436 800
Andre inntekter	3	153 214	123 342	115 000	115 000
Sum inntekter		12 011 966	11 535 664	12 005 800	13 551 800
Driftskostnader					
Lønnskostnader	4	17 540	8 800	47 500	47 500
Dugnad		3 870	4 110	20 000	20 000
Styrehonorar	5	315 000	253 000	245 000	280 000
Arbeidsgiveravgift		46 888	36 914	41 200	46 200
Avskrivninger	6	101 007	43 517	39 000	97 300
Felles strøm og varme		1 022 734	903 597	600 000	977 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt		2 402 431	2 274 838	2 340 000	2 571 000
Andre driftskostnader	7	2 494 064	2 716 930	2 153 500	2 271 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	937 978	157 870	97 000	97 000
Vedlikehold	9	4 173 427	1 714 045	925 000	1 565 000
Rehabilitering	10	14 653 346	10 844 878	0	0
Forretningsførsel		359 297	356 862	366 500	382 600
Revisjonshonorar		41 388	21 738	22 500	26 500
Andre konsulentonorarer		0	11 563	310 000	60 000
Kontingent		59 400	59 400	59 400	59 400
Forsikring		464 483	432 185	469 000	511 000
Sikringsfond		12 402	12 238	12 000	12 000
Tap på fordringer		0	40	0	0
Sum driftskostnader		27 105 254	19 852 525	7 747 600	9 023 500
Driftsresultat		-15 093 289	-8 316 861	4 258 200	4 528 300
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		39 541	4 836	0	0
Andre renteinntekter		322 170	230 237	156 000	540 000
Andre finansinntekter		48 606	49 935	0	0
Sum finansinntekter		410 317	285 008	156 000	540 000
Rentekostnader lån		1 641 946	1 061 482	1 195 000	3 290 700
Sum finanskostnader		1 641 946	1 061 482	1 195 000	3 290 700
Resultat av finansposter		-1 231 629	-776 474	-1 039 000	-2 750 700
Resultat		-16 324 918	-9 093 335	3 219 200	1 777 600
Til/fra udekket tap		-16 324 918	-9 093 335	0	0
Sum disponeringer		-16 324 918	-9 093 335	0	0

Resultatrapport 2022 for Krohnsminde Borettslag

Balanse pr. 31.12.2022

Krohnsminde Borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	11, 12	42 395 512	42 395 512
Tomt	11, 12	583 300	583 300
Andre driftsmidler	6	401 850	225 457
Sum varige driftsmidler		43 380 663	43 204 270
Lån individuell finansiering	13	20 366 155	21 396 395
Sum finansielle anleggsmidler		20 366 155	21 396 395
Sum anleggsmidler		63 746 818	64 600 665
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		242 751	418 206
Andre fordringer		31 807	86 940
Sum fordringer		274 558	505 146
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		1 993 462	1 976 541
Skattetrekk		4 988	1 900
Sum bankinnsk. og kontanter		1 998 450	1 978 441
Sum omløpsmidler		2 273 008	2 483 588
SUM EIENDELER		66 019 826	67 084 253

Balanserapport 2022 for Krohnsminde Borettslag

Balanse pr. 31.12.2022

Krohnsminde Borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		19 800	19 800
Sum innskutt egenkapital		19 800	19 800
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	15	-35 686 137	-19 361 219
Sum opptjent egenkapital		-35 686 137	-19 361 219
SUM EGENKAPITAL		-35 666 337	-19 341 419
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12, 14	96 569 308	79 987 492
Borettsinnskudd	12	2 656 585	2 656 585
Depositum		348 370	327 336
Sum langsiktig gjeld		99 574 262	82 971 412
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		113 588	72 537
Forskuddsbetalte fordringer		0	40
Leverandørgjeld		1 086 714	1 703 573
Skyldige off. myndigheter		46 941	37 686
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		280 000	245 000
Påløpne renter		2 788	0
Annen kortsiktig gjeld		581 869	1 395 424
Sum kortsiktig gjeld		2 111 901	3 454 259
SUM GJELD		101 686 163	86 425 671
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		66 019 826	67 084 253

Bergen,
Styret for Krohnsminde Borettslag

Maria Lofthus
Styrets leder

Anne Britt Isene Orheim
Nestleder

Elisabeth Brurok
Styremedlem

Cato Ølfames
Styremedlem

Tor Mackenzie Køster
Styremedlem

Balanserapport 2022 for Krohnsminde Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

18 av 31

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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
3800 Andel felleskostnader	10 747 522	10 449 072	10 866 960	12 167 000
3810 Utleie lokaler	1 014 720	867 975	931 840	1 153 800
3815 Dugnadsinnbetalinger	47 280	47 280	47 000	47 000
3826 Boder	49 230	47 995	45 000	69 000
Sum felleskostnader	11 858 752	11 412 322	11 890 800	13 436 800

Note 3 - Andre inntekter

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
3846 Utleie av felleslokale	0	0	5 000	5 000
3849 Diverse inntekter	600	0	0	0
3885 Andre inntekter	152 614	123 342	110 000	110 000
Sum andre inntekter	153 214	123 342	115 000	115 000

Note 4 - Lønnskostnader

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

Note 5 - Styrehonorar

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
5330 Styrehonorar	280 000	245 000	245 000	280 000
5331 Avsetning styrehonorar	35 000	8 000	0	0
Sum styrehonorar	315 000	253 000	245 000	280 000

Note 6 - Andre eiendeler

	Vaskemaskin 4 Electrolux	Vaskeriutstyr	Vaskemaskin 5 Electrolux	Varmepumpe
Anskaffelseskost pr.01.01	37 466	65 269	73 750	20 050
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	37 466	65 269	73 750	20 050
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	37 466	65 269	73 750	20 050
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2009	2012	2011	2011
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0
	Ventilasjon og varmepumper m/	Vaskemaskin 6 Electrolux	Fellesmåleruts tyr	Møbler takterrasse
Anskaffelseskost pr.01.01	80 000	31 000	686 500	51 961
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	80 000	31 000	686 500	51 961
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	80 000	31 000	686 500	51 961
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2012	2013	2006	2010
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0
	Måleutstyr	Stoler og bord	Electrolux vaskemaskin	Vaskemaskin
Anskaffelseskost pr.01.01	413 144	36 275	29 375	30 625
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	413 144	36 275	29 375	30 625
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	5 104
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

	Electrolux W555H	8 benker til takterassen	Vaskemaskin W555H	Hagebenker heltre 8 stk.
Anskaffelseskost pr.01.01	30 625	36 800	33 820	36 800
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	30 625	36 800	33 820	36 800
Årets av- og nedskr. pr.31.12	6 125	7 360	6 764	7 360
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	27 562	30 667	25 365	17 787
Bokført verdi pr.31.12	3 063	6 133	8 455	19 013
Anskaffelsesår	2018	2018	2019	2020
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	2
	MSV AS - vaskemaskin	Vaskemaskin Electrolux WH6-6	Varmepumpe- Daikin Synergi	Aksjer
Anskaffelseskost pr.01.01	31 575	34 500	26 590	31 240
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	31 575	34 500	26 590	31 240
Årets av- og nedskr. pr.31.12	6 315	6 900	5 318	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	12 104	8 050	6 204	0
Bokført verdi pr.31.12	19 471	26 450	20 386	31 240
Anskaffelsesår	2021	2021	2021	2002
Antatt rest levetid (i antall år)	4	4	4	0
	Aksjer	Digitale infoskjermer 2022	Blomsterkasse r, bord og benker til takte	
Anskaffelseskost pr.01.01	40 000	0	0	
Årets tilgang	0	72 400	205 000	
Årets avgang	0	0	0	
Anskaffelseskost pr.31.12	40 000	72 400	205 000	
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	12 067	37 694	
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	0	12 067	37 694	
Bokført verdi pr.31.12	40 000	60 333	167 306	
Anskaffelsesår	2004	2022	2022	
Antatt rest levetid (i antall år)	0	5	5	

Note 7 - Driftskostnader

		Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
5500	Eksterne kurs	0	0	20 000	20 000
5510	Styredisposisjoner	18 297	17 112	12 000	12 000
5901	Gaver ansatte	3 000	0	0	0
5902	Gaver til styremedlemmer	0	300	0	0
5903	Gaver til beboere	380	80	0	0
6300	Leiekostnader	2 229	792	4 000	4 000
6325	Renovasjon	143 986	150 622	150 000	160 500
6326	Snømåking og brøyting	55 166	51 330	37 500	40 000
6335	Containerleie/ -tømming	16 236	4 411	0	0
6336	HMS	0	18 920	30 000	40 000
6345	Lyspærer, sikringer og batterier	19 792	26 573	30 000	40 000
6346	Radon	980	0	0	0
6360	Renhold og matteleie	218 429	226 690	216 000	231 000
6365	Kostnader parkeringsplasser	45 012	30 014	20 000	25 000
6372	Heis	428 789	436 667	400 000	500 000
6374	Ventilasjon	0	35 703	35 000	37 450
6375	TV/Bredbånd	563 598	662 580	650 000	429 000
6377	Vakthold	13 291	25 665	0	30 500
6390	Andre driftskostnader	70 451	263 185	29 000	40 000
6391	Diverse serviceavtaler	13 495	13 495	15 000	16 050
6630	Egenandel ved skade	30 000	30 000	30 000	30 000
6632	Kostnader forsikringsskader	16 088	9 869	0	0
6761	Driftstjenester	649 245	623 968	425 000	481 500
6800	Kontorkostnader	39 442	23 840	12 000	20 000
6860	Kursutgifter	21 600	0	0	0
6900	Telefonutgifter	8 729	8 417	8 000	9 000
6940	Porto	2 338	1 225	5 000	5 000
7130	Reise og oppholdskostnader	542	405	0	0
7740	Øreavrunding	0	-1	0	0
7779	Andre gebyr	15 690	30 674	0	0
7782	Kostnader bomiljø	97 260	24 395	25 000	100 000
Sum driftskostnader		2 494 064	2 716 930	2 153 500	2 271 000

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
6503	Annet driftsmateriell	3 600	546	0	0
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	920 477	133 644	20 000	15 000
6506	Porttelefon	0	0	20 000	25 000
6540	Inventar	0	5 747	0	0
6541	Kontorutstyr og inventar	0	0	35 000	35 000
6553	Abonnement og lisenser	13 902	17 934	22 000	22 000
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		937 978	157 870	97 000	97 000

Note 9 - Vedlikehold

		Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	245 152	140 671	50 000	55 000
6602	Vedlikehold rør og sanitær	1 543 472	77 296	100 000	200 000
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	220 627	187 934	50 000	50 000
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	0	9 769	5 000	0
6605	Vedlikehold bygninger Innvendig	431 286	585 115	100 000	200 000
6606	Vedlikehold heis	78 209	63 528	50 000	40 000
6607	Vedlikehold vaskeri og fellesanlegg	95 507	43 108	120 000	120 000
6610	Vedlikehold ventilasjon	67 882	31 917	50 000	50 000
6611	Vedlikehold utleielokaler	1 350 384	69 783	200 000	150 000
6614	Vedlikehold maling	0	0	200 000	200 000
6616	Vedlikehold tak	140 908	19 225	0	0
6617	Vedlikehold dører og vinduer	0	485 700	0	500 000
Sum vedlikehold		4 173 427	1 714 045	925 000	1 565 000

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

Note 10 Diverse rehabiliteringsprosjekt

		Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Diverse rehabiliteringsprosjekt					
9036	Honorar annen teknisk bistand	0	140 728	0	0
9041	Honorar prosjekt og byggeledelse	534 879	270 194	0	0
9042	Controller egne ingeniører	451 627	398 983	0	0
9060	Diverse entrepr.kostn.	1 449 974	0	0	0
9202	Tillegg - fradrag hovedkontrakt	2 283 469	0	0	0
9290	Totalentreprise	9 933 396	10 034 974	0	0
Rehabiliteringskostnad pr 31.12		14 653 346	10 844 878	0	0

I 2022 har laget hatt to rehabiliteringsprosjekt som til sammen utgjør kr. 14 653 346. Rehabilitering fasader og betongdekke på tak er avsluttet i 2022 og utgjør kr. 6 464 840. Rørrehabilitering er et pågående prosjekt med oppstart i 2022 og utgjør kr. 8 188 506.

Note 11 - Bygninger

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

Note 12 - Pantstillelser

	2022	2021
Pantstillelser	99 225 893	82 644 077
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	42 978 812	42 978 812

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

	Opprinnelig gjeld	Saldo 01.01	Avdrag	Saldo 31.12
Husbanken	28 151 943	21 396 395	1 030 240	20 366 155
Sum lån individuell finansiering	28 151 943	21 396 395	1 030 240	20 366 155

Note 14 - Langsiktig gjeld**Husbanken**

Renter 31.12.22: 2,16%, løpetid 25 år

Opprinnelig 2009 20 050 000

Nedbetalt tidligere 5 512 869

Nedbetalt i år 979 955

Lånesaldo 31.12 13 557 176

Beregnet innfrielsesdato: 02.01.2035

Husbanken

Renter 31.12.22: 1,73%, løpetid 25 år

Opprinnelig 2009 20 050 000

Nedbetalt tidligere 5 512 869

Nedbetalt i år 1 026 538

Lånesaldo 31.12 13 510 593

Beregnet innfrielsesdato: 02.01.2035

Husbanken

Renter 31.12.22: 2,16%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2011 20 050 000

Nedbetalt tidligere 3 585 941

Nedbetalt i år 687 258

Lånesaldo 31.12 15 776 801

Beregnet innfrielsesdato: 17.07.2041

Husbanken

Renter 31.12.22: 1,73%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2011 20 050 000

Nedbetalt tidligere 3 585 941

Nedbetalt i år 739 321

Lånesaldo 31.12 15 724 738

Beregnet innfrielsesdato: 17.07.2041

Nordea Bank Norge Asa

Renter 31.12.22: 3,70%, løpetid 31 år

Opprinnelig 2021 17 985 112

Nedbetalt tidligere 0

Låneopptak 2022 20 014 888

Lånesaldo 31.12 38 000 000

Beregnet innfrielsesdato: 30.01.2053

Sum langsiktig gjeld**96 569 308****Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt****2022**

Gjeld til kredittinstitusjoner

78 779 073

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Lån Husbanken 13553696-20	2	107 981	215 962
	11	101 923	1 121 153
	4	98 111	392 444
	1	93 222	93 222
	1	89 410	89 410
	15	85 028	1 275 420
	6	84 005	504 030
	4	80 194	320 776
	30	76 114	2 283 420
	12	72 353	868 236
	38	64 256	2 441 728
	1	63 212	63 212
	46	61 904	2 847 584
	2	56 416	112 832
	1	52 415	52 415
	2	47 643	95 286
	8	38 468	307 744
	8	37 110	296 880
	4	31 716	126 864
	1	27 777	27 777
1	20 793	20 793	
Lån Husbanken 13553696-30	2	107 610	215 220
	11	101 573	1 117 303
	4	97 774	391 096
	1	92 902	92 902
	1	89 103	89 103
	15	84 736	1 271 040
	6	83 717	502 302
	4	79 918	319 672
	30	75 852	2 275 560
	12	72 104	865 248
	38	64 036	2 433 368
	1	62 995	62 995
	46	61 691	2 837 786
	2	56 222	112 444
	1	52 235	52 235
	1	47 480	47 480
	1	47 479	47 479
	8	38 336	306 688
	8	36 982	295 856
	4	31 607	126 428
1	27 682	27 682	
1	20 722	20 722	

Lån Husbanken 13553696-40	2	125 660	251 320
	11	118 610	1 304 710
	4	114 174	456 696
	1	108 485	108 485
	1	104 049	104 049
	15	98 950	1 484 250
	6	97 759	586 554
	4	93 323	373 292
	30	88 575	2 657 250
	12	84 199	1 010 388
	38	74 777	2 841 526
	1	73 561	73 561
	46	72 039	3 313 794
	2	65 652	131 304
	1	60 996	60 996
	2	55 444	110 888
	8	44 767	358 136
	8	43 185	345 480
	4	36 909	147 636
	1	32 325	32 325
	1	24 198	24 198
Lån Husbanken 13553696-50	2	125 246	250 492
	11	118 219	1 300 409
	4	113 798	455 192
	1	108 127	108 127
	1	103 706	103 706
	15	98 623	1 479 345
	6	97 436	584 616
	4	93 015	372 060
	30	88 283	2 648 490
	12	83 921	1 007 052
	38	74 530	2 832 140
	1	73 318	73 318
	46	71 801	3 302 846
	2	65 436	130 872
	1	60 795	60 795
	2	55 261	110 522
	8	44 619	356 952
	8	43 043	344 344
	4	36 787	147 148
	1	32 218	32 218
	1	24 118	24 118

Lån Nordea Bank Norge Asa 60308112368	2	332 388	664 776
	15	290 236	4 353 540
	1	269 772	269 772
	2	253 104	506 208
	15	234 442	3 516 630
	1	223 694	223 694
	52	213 784	11 116 768
	2	203 294	406 588
	46	169 187	7 782 602
	8	164 167	1 313 336
	8	158 375	1 267 000
	40	145 762	5 830 480
	4	135 336	541 344
	1	118 540	118 540

Note 15 - Udekket tap

	2022	2021
Sum udekket tap	-35 686 137	-19 361 219

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 16 - Disponible midler

	2022	2021
Disponible midler pr. 01.01	-970 672	633 417
Periodens resultat	-16 324 918	-9 093 335
Årets avskrivninger	101 007	43 517
Årets investeringer	-277 400	-92 665
Opptak lån	20 014 888	17 985 112
INFIN lån - bevegelse mellom avregning	1 030 240	1 142 235
Avdrag lån	-3 433 072	-11 588 952
Tillegg/fradrag for endring i depositum/innskudd	21 034	0
Endring i disponible midler	1 131 779	-1 604 088
Disponible midler 31.12.	161 107	-970 672

0055 - Årsregns...

Name Date
Orheim, Anne Britt Isene 2023-05-23

Identification

 bankID™ Orheim, Anne Britt Isene

Name Date
Lofthus, Maria 2023-05-22

Identification

 bankID™ Lofthus, Maria

Name Date
Køster, Tor 2023-05-22

Identification

 bankID™ Køster, Tor


Name Date
Ølfarnes, Cato 2023-05-23

Identification

 bankID™ Ølfarnes, Cato

Name Date
Brurok, Elisabeth Botnmark 2023-05-22

Identification

 bankID™
PA MOBIL Brurok, Elisabeth Botnmark



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

Generalforsamling 2023 - 31. mai 2023

SAK 4 – STYREHONORAR

Forslag til styrehonorar for 2022 - 2023 – kr 446.400.

Sak 5 – VALG

Valgkomitéen sin innstilling:

Styreleder for 1 år – Maria Lofthus, Solheimsgaten 78.

Styremedlem for 2 år – Aleksander Fjellanger, Solheimsgaten 60.

Styremedlem for 1 år – Ingrid Merethe Johnsen, Solheimsgaten 66.
Går inn andre året for Cato Ølfarnes.

Varamedlem for 1 år – Morten Båtbukt, Solheimsgaten 72.

Varamedlem for 1 år – Patrick Andersson, Solheimsgaten 78.

Valkomité 2023:

1 – Mona Johnsen, Solheimsgaten 60.

2 – Elise Malkenes, Solheimsgaten 66.

3 – eit medlem til valkomitéen vert utnemnd av styret.

For valgkomitéen 2023, 11.05.2023

Elisabeth Brurok

Mona Johnsen



FULLMAKT

Dersom du ikke kan stemme selv til generalforsamlingen

onsdag 31. mai 2023

har du i henhold til lov om borettslag § 58 siste ledd, jfr. § 4 siste ledd, rett til å møte ved fullmektig. Ønsker De å benytte Dem av denne retten, vennligst benytt dette skjema. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

NAVN : _____

ADRESSE : SOLHEIMSGATEN

ANDELSNUMMER: _____

SIGNATUR : _____

Ovennevnte andelseier gir herved fullmakt til vedkommende ved navn påført på nedre del av dette skjema, jfr. borettslovens § 58. Fullmakt gjelder generalforsamling i

Krohnsminde Borettslag den 31. mai 2023.

.....
Fullmakt gis til :

NAVN : _____

ADRESSE : _____

VED STEMMEGIVNING GJELDER EN ANDEL – EN STEMME.

SKJEMA SENDES krohnsminde@gmail.com, ELLER LEGGES I STYRETS POSTKASSER

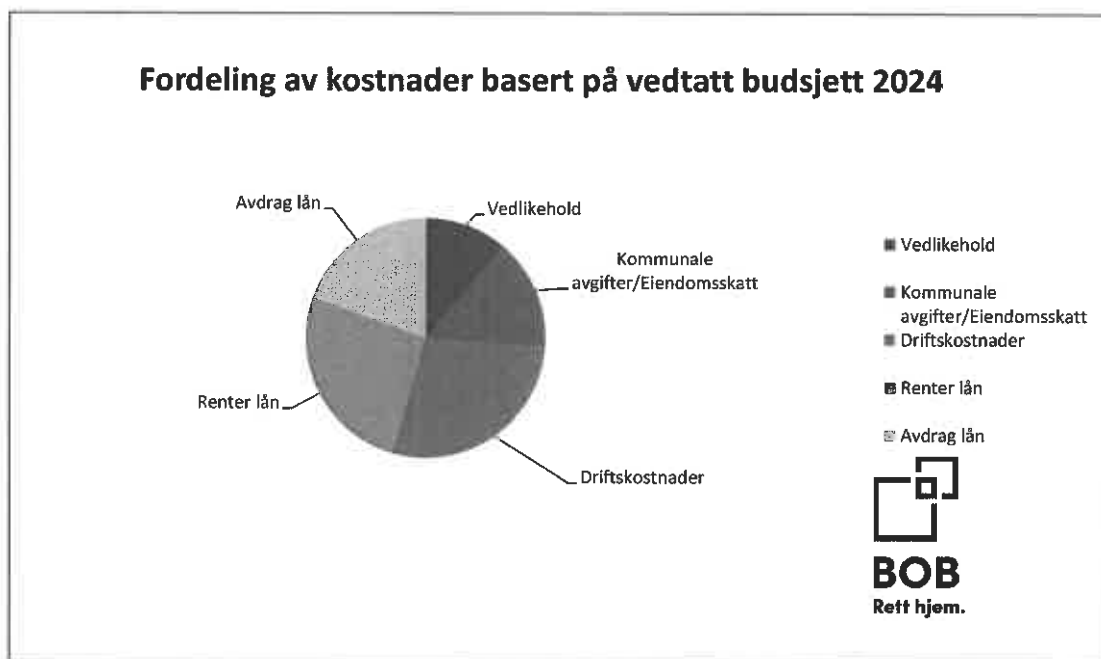
SENEST 31. mai 2023 KL 15.00.

BARE ANDELSEIERE OG PERSONER MED FULLMAKT FRA ANDELSEIERE, HAR STEMMERETT.

INGEN KAN HA MER ENN EN FULLMAKT.

Budsjett til hele boligselskapet	Kostnader i kr	Kostnader i %
Vedlikehold	2 005 000	11 %
Kommunale avgifter/Eiendomsskatt	2 731 000	15 %
Driftskostnader	5 166 790	28 %
Renter lån	4 733 000	26 %
Avdrag lån	3 559 000	19 %
Overskudd / Underskudd (underskudd vises med negativt fortegn)	259 710	1 %
Sum innkrevd felleskostnad inkludert andre inntekter	18 454 500	100 %

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



INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING I KROHNSMINDE BORETTSLAG



TYSDAG 28. MAI 2024 KL 18.00

**I FELLESLOKALET KLUBBEN, SOLHEIMSGATEN 78,
INNGANG FRÅ FORTAUET VED FJØSANGERVEIEN**

Sakliste:

1 Konstituering

2 Info frå styret 2023

3 Rekneskap 2023

4 Styrehonorar 2023 - 2024

5 Val - Styreleiar for 1 år

To styremedlemmer for to år

Eit styremedlem for 1 år

To varamedlemmer for 1 år kvar

Valkomité 2025



FULLMAKT

Dersom du ikke kan stemme selv til generalforsamlingen

Tirsdag 28. mai 2024

har du i henhold til lov om borettslag § 58 siste ledd, jfr. § 4 siste ledd, rett til å møte ved fullmektig. Ønsker De å benytte Dem av denne retten, vennligst benytt dette skjema. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

NAVN : _____

ADRESSE : SOLHEIMSGATEN _____

ANDELSNUMMER: _____

SIGNATUR : _____

Ovennevnte andelseier gir herved fullmakt til vedkommende ved navn påført på nedre del av dette skjema, jfr. borettslovens § 58. Fullmakt gjelder generalforsamling i

Krohnsminde Borettslag den 28. mai 2024.

.....

Fullmakt gis til :

NAVN : _____

ADRESSE : _____

VED STEMMEGIVNING GJELDER EN ANDEL – EN STEMME.

SKJEMA SENDES krohnsminde@gmail.com, ELLER LEGGES I STYRETS POSTKASSER

SENEST 28. mai 2024 KL 15.00.

BARE ANDELSEIERE OG PERSONER MED FULLMAKT FRA ANDELSEIERE, HAR STEMMERETT.

INGEN KAN HA MER ENN EN FULLMAKT.

Krohnsminde borettslag

Info frå styret 2023



1. Laget si verksemd

Krohnsminde borettslag sitt hovudmål er å gje 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 31.05.2023 er styret slik:

Styreleiar:	Maria Lofthus, Solheimsgaten 78.
Nestleiar:	Anne Britt Isene Orheim, Solheimsgaten 66
Styremedlemmer:	Ingrid Merete Johnsen, Solheimsgaten 66. Tor MacKenzie Køster, Solheimsgaten 72 Aleksander Fjellanger, Solheimsgaten 60.
Varamedlemmerer:	Morten Båtbukt, Solheimsgaten 72 og Patrick Andersson, Solheimsgaten 78.

2.1 Generalforsamling 2023.

Generalforsamling 2023 vart gjennomført 31.05.2023 i felleslokalet Klubbe, i Solheimsgaten 78.

2.2 Styremøte

Styret har hatt 15 møte og behandla og protokollført 193 saker i 2023. Varamedlemmene har vore innkalla til fleire styremøte.

2.3 Saker i 2023

I 2023 har det også vore omfattande vedlikehaldsoppgåver i burettslaget.

Røyrfornyinga vart avslutta i mai 2023. Arbeidet var omfattande og vart forseinka på grunn av uforutsette hendingar undervegs.

Radiatormålarar er skifta i alle andeler.

Varmt forbruksvatn - målarar er skifta i alle andeler.

Nye hovudvassmålarar for kaldt vatn er installert i alle blokkene. Dei gamle måtte skiftast ut. Også skifta ut gamle hovudstengeventilar då dei gamle måtte skiftast ut.

Takrehabiliteringa var ferdig i mai 2022. Styret har reklamert på ein del av arbeidet, m.a. at fleire av flisenen vippar når dei blir trødd på. Dette arbeidet skal vera ferdig før hausten 2024.

Ventilasjonsanlegget

Ventilasjonsanlegget frå 2014 har fungert utan problem. Det vert utført jamnleg reinhald av viftemotorar og ventilasjonshetter.

Lekkasjesikring – fuktrehabilitering

Styret er opptekne av lekkasjesikring og rehabilitering mot fuktskader. Reparasjonar vert utført etter kvart som lekkasjar eller fukt i veggene vert oppdaga. Murane er isolert innvendig med isopor som trekkjer til seg vatn, noko som ikkje er ein god kombinasjon med styrtregn.

Klubben

Felleslokalet «Klubben» i Solheimsgaten 78 har vore utleigd frå juni 2023. Inntekta for Juni til desember 2023 er kr 5.900.

HMS

HMS- kontroll er gjennomført i alle blokkene.

BKK-kontroll

Alle merknader til el-anlegg i Krohnsminde borettslag sin eigedom er utbetra.

Merknad etter BKK-kontrollen - fleire sikringsskåp mangla universalnøkkel, ulovleg bruk av hengelåsar og fleire uryddige skåp.

Sikringsskåp

Sikringsskåpa er burettslaget sin eigedom. Andelseigar har ansvar for utstyr i sikringsskåpet frå og med første hovudsikring som høyrer til leiligheiten. Skåpa skal vera låste. Det er ulovleg å bruka andre låsar i sikringsskåpa enn universalnøkkel.

Skadesaker

Det har vore fleire skadesaker i 2023 enn året før. To skader på grunn av øydelagte entrédører, eit par lekkasjar og hærverk med knuste ruter.

2.4 Saker under arbeid og planlegging i 2024

Takrehabilitering

Dei siste trappene ut til taka er ferdige.

Fyrrom – ventilasjon

Ventilasjonen i fyrrommet må skiftast. Der vert og lagt inn ny vifte. Dette vert skifta fordi utstyret er gammalt og ikkje fungerer som det skal. Arbeidsstart er planlagt til 3. juni i år.

Oljetank i garasjen

Tanken er tømt og reingjort. Arbeidet er utført etter reglane for slikt arbeid.

Teglsteinmur rundt oljetanken

Muren skal fjernast. Så snart det er utført vert tanken også fjerna.

Arbeidet er planlagt til august – september.

Alt vedlikehaldsarbeid er utsett til hausten på grunn av knapp økonomi i mai – august.

2.5 Driftsinformasjon

Vaskeria

Det har vore utført service på, og skifta ut vaskemaskiner, tørketromlar og eit par tørkevifter.

Styret finn det nødvendig å minna om reglane for bruk av vaskeria. Det kjem alt for mange klager over at naboar overtek vasketida og stryk ut den som står på lista. Skal du bruka vaskeriet, skriv deg på liste for vasking førmiddag eller ettermiddag. Dersom den som står på lista ikkje har møtt fram til vasketid kl. 08.00 eller kl. 14.30, kan ingen andre overta plassen. Berre ein andel skal bruka vaskeriet om gongen. De som brukar vaskeria må vera informert om reglane slik at det ikkje vert misforståing om vasketider og bruk av maskiner.

Det er også fleire klager på at vaskeria ikkje er rydda og vaska etter bruk, bl.a. vert ikkje såpekoppar vaska og lofilter i tørketromlane ikkje fjerna.

Fasadevask – vart gjennomført frå påske og avslutta i byrjinga av mai. Vasking ved bruk av drone er ein grei måte å få vaska høgblokkene midt i trafikkmaskina Fjøsangerveien og Danmarks plass. Største aberet er at det var for fint ver for lenge. Regnet som skulle vaska vekk såpa på fasade og vindauger, let venta på seg. Difor fekk me ikkje fullt utbytte for arbeidet slik me håpa, og oppdragsgjevar lova.

Skadesaker

Lekkasjar er årsaka til flest skadesaker, og nokre av lekkasjane burde vore heilt unødvendige. Lekkasjar og følgeskader vert dyre, og er til plage for naboane det går ut over. Vanleg årsak til lekkasjar er gamle slukar på bada, oppvaskmaskiner og vaskemaskiner plassert på kjøken. Andelseigar har ansvar for å reparera skader og kan bli ansvarleg for å betala eigendelen.

Hugs at du skal bruka fagfolk til el- og røyrrarbeid.

Fjernvarme – styreventilar

Styreventilane til fjernvarmesystemet er ettersett og fungerer som dei skal.

Altanar

Altanane er ikkje tette, det hender det kjem inn vatn på altanen når det regnar og er sterk vind. Renna under vindaugo, mot sluket på altanen, må haldast rein for å unngå at vatn renn ned til naboen.

Heisar

Det har vore nokre heisstansar i 2023 også. Dette skuldast mest øydelagde alarmar/følarar og feil bruk, dvs for store ting som vert lasta inn i heisen. Skader som fører til heisstans, vert betalt over vedlikehadsbudsjettet.

Det er gjennomført belte- og opphengsskift i Solheimsgaten 78, venstre oppgang. Arbeidet kjem inn under serviceavtalen med Schindler AS, og vert betalt gjennom avtalen.

Krohnsminde borettslag har fullserviceavtale med Schindler AS som har levert heisane.

Heisstans

Etter kl. 15.00 fredagar er der berre frivillig vakt hos Schindler AS. Dersom heisen stansar fredag ettermiddag, er det ikkje alltid at reparatør er tilgjengeleg. Ved heisstans, meld straks frå til styretelefonen 918 33 010 slik at feilen kan varslast og utbetrast snarast mogleg.

Heiskontroll

Neste heiskontroll vert utført i august - september 2025. Feil og manglar vert rapportert til Krohnsminde borettslag og Schindler AS som utbetrar feila.

HMS

Burettslaget har rutinar for helse, miljø og sikkerhet, HMS. Ansvarsfordelinga er todelt, bebuarane har ansvar for å sjekka HMS i leiligheitane sine. Burettslaget v/styret har ansvar for alle fellesområde og fellesanlegg. Styret gjennomfører årleg kontroll. Skjema for HMS-eigenkontroll vert sendt andelene i desember.

Fellesområde

Fellesområda, i inngangspartia, ved heisane, utanfor entrédørene i trappeoppgangane og i bodområda skal der ikkje plasserast personlege eigendeler, rullatorar eller barnevogner. Treng du t.d. plass til rullator i inngangspartiet, send melding til styret, så vert det ordna.

Kameraovervaking i kjellarane

Generalforsamlinga 2022 sa ja til å godta videoovervaking i kjellarane.

Bossjakter

Isopor, paraplyar, papp og pizzaøskjer skal ikkje kastast i bossjakta. Mjølkekartongar tømer du i vasken, ikkje i bossjakta. Mjølposar og restemat skal pakkast inn og leggjast i avfallspose før du kastar det i bossjakta. Det står oppslag på luka over kvar bossjakt kva som skal, og ikkje skal, kastast i sjakta. Alt hushaldningsavfall MÅ vera pakka i plastposar. Knyt posane godt att slik at innhaldet ikkje dett ut på veg ned til bosrommet. Hugs å låsa loket på bossjakta etter bruk.

Fellesområda – private eigendeler

Det ikkje er lov å plassera private eigendeler i fellesområda. Det er ein stor, - og unødvendig kostnad for burettslaget og andelseigarane å fjerna dette. Boset sperrar for rømningsvegane, hindrar vaktmesterfirmaet i å utføra arbeidet sitt, sperrar tilkomst til bodene og er til irritasjon for naboane. Det mest alvorlege er likevel brannfaren og at det sperrar rømningsvegane. Hugs at bos er god gøyme- og yngleplass for skadedyr som rotter og skjeggkre. I eit par blokker har det vore mindre bos i kjellarane siste året. Det er svært positivt!

Husorden

Andelseigarar klaga over brot på husordensreglane også i 2023. Dei fleste klagene gjeld hundar som bjeffar, festbråk og høg musikk til langt på natt og tidleg morgon, boring og banking etter kl. 19 måndag til fredag, etter kl. 16 på laurdagar og på sundagar.

I fylgje husreglane skal det vera ro mellom kl 23.00 og 07.00 sundag til torsdag. Fredag og laurdag mellom kl. 24.00 og 07.00. På altanane skal det vera ro frå kl. 23.00 kvar dag. Hjelper det ikkje å be naboen dempa musikken eller bråket, ring politiet!

Ta omsyn til naboane dine. Boring i betong, banking og sliping er til stor sjenanse. Hugs at du ikkje bur i einebustad og at husordensreglane også gjeld før kl. 23.00 og kl. 24.00.

Manglande respekt for husreglar, vedtekter og omsyn til naboar, kan medføra pålegg om utkastning eller sal av andelen.

Klager

Klager til styret skal vera skriftlege og må innehalda dato, tidspunkt og årsak til klagen. Styret tek ikkje i mot klager før klagar har snakka med den det vert klaga på. Styret må vera heilt sikre på at klagen kjem til rett person.

Styret sender skriftleg varsel og informerer om pålegg, utkastning eller sal dersom andelseigar misleggheld husreglar og vedtekter og er til plage og sjenanse for naboane.

Klager skal ordnast på lågast mogleg nivå, det vil seia naboar i mellom. Snakk med naboen din før du sender klage til styret over vasketid som andre har teke, over hunden som er til plage, eller når festbråk og musikk dundrar i veggene.

Hund

Ynskjer du å ha hund, må du senda skriftleg søknad til styret. Det er hundeeigar sitt ansvar å sjå til at hunden ikkje er til plage for naboane. Dersom naboane klagar, kan du risikera å måtta omplassera hunden.

Oppussing

Mange andelseigarar ynskjer omfattande endringar i leiligheitane. Alle innvendige endringar som grip inn i berande konstruksjonar, felles røyr og ledningar, eller endrar rominndelinga, til dømes å byggja om innvendig bod til bruksareal, skal du søkja styret om. Andelseigar har plikt til å syta for at elektrisk arbeid og røyrleggjararbeid vert utført av autoriserte fagpersonar.

Styret har skriftlege retningslinjer for meisling i etasjeskiljarar og berande vegger, det er bl. a. ikkje lov å flytta sluk eller røyrer på badet. Retningslinjene vert levert ut til nye andelseigarar.

Alle som pussar opp, skal sjå til at inngangsparti, trappeoppgangar og heisar vert rydda og vaska kvar dag. Det er ikkje vaskebyrået sitt ansvar å fjerna støv og rusk etter gipsplater eller murpuss frå oppussing.

3. Drift og økonomi

3.1 Forretningsførsel og revisjon

BOB BBL er forretningsfører for Krohnsminde borettslag.

KPMG AS er burettslaget sin revisor.

3.2 Burettslaget sin eigedom og forsikring

Krohnsminde borettslag sine 198 andeler er fordelt slik:

- 46 små 2-roms leiligheiter (47 m²)
- 62 store 2-roms leiligheiter (54,3 m²)
- 70 - 3- roms leiligheiter (68,7 – 75,9 m²)
- 2 - 4-roms leiligheiter (81,8 m²)
- 18 - 5-roms leiligheiter (93,8 m²)

Krohnsminde borettslag sine eigedomar er fullverdiforsikra gjennom Gjensidige. Forsikringa omfattar ikkje andelseigarane sitt innbu og lausøyre. Eigendel pr. skade er kr 10.000 i 2023.

3.3 Bustadomsetjing, bruksoverlating og juridiske andelseigarar

Det vart selt 25 andeler i 2023, 10 fleire andeler enn i 2022. Det var ingen familieoverdraging, ingen 4-roms andeler vart selde.

Snittpris:	Små 2-roms: kr. 2.400.000 – 3 selde
	Store 2-roms: kr. 2.327.500 – 6 selde
	3-roms: kr. 2.580.000 – 13 selde
	5-roms: kr. 2.850.000 – 3 selde

Selde andeler gjekk ned samanlikna med 2023. Salsprisen for små 2-roms minka 25 % i 2023, store 2-roms gjekk ned 11,2 % og 3-roms ned 5,25 %.

Styret har godkjend to bruksoverlatingar i 2023, fem færre enn i 2022.

Krohnsminde borettslag har ingen juridiske andelseigarar, til dømes kommune eller stat.

3.4 Utleigelokala

Krohnsminde borettslag har 7 forretningslokale til utleige.

Solheimsgaten 60 - 3 utleigelokale: Lokale 901 - Bærekraftige Liv Løvstakken, lokale 902 - KBH AS som framleigar til Mr Damascy AS, og lokale 907 - Lunchbaren.

Solheimsgaten 66 - to utleigelokale, lokale 904 - Maxi Bingo AS og lokale 911 til AZA HOLDING AS. AZA HOLDING AS framleigar lokale 911 til Maxi Bingo AS.

Solheimsgaten 72 - AHE Helse AS - lokale 906. AHE Helse AS framleigar til Sportic AS.

Solheimsgaten 78 - Viva Skin Clinic AS leigar lokale 909.

3.5 Krohnsminde Garasje AS

Info frå styret i garasjen vert sendt ut før Generalforsamlinga.

3.6 Økonomi

Fellesutgiftene auka med 20 % i august 2023. Store, nødvendige vedlikehaldsoppgver, takrehabilitering 2021 – 2022, røyrfornyng 2022 – 2023, skifte av radiator- og varmtvassmålarar vart dyrare enn medrekna. Dette skuldast høge renter, pandemi og dyrare varekostnader.

Husbanken – byggelån Nordea

Krohnsminde borettslag har 4 lån i Husbanken på tilsaman kr 58.569.308. To av låna i Husbanken har fastrente på 2,16 % frå mars 2021. Dei to andre låna har flytande rente på 3,873 pr. 31.12.2023.

Lånet i Nordea pr. 31.12.2023 er kr. 48.000.000. Total lånesaldo pr. 31.12.2023 for dei fire Husbanklåna og lånet i Nordea er kr 103.016.947.

Driftsrekneskapen for 2023 er gjort opp med eit negativt resultat på kr 3.618.684.

Avdrag på lån utgjør kr. 3 433. 072.

Disponible midlar pr. 31.12.2023 er negative, kr. 1.644.905.

Det er styret si vurdering at årsrekneskapen viser korrekt resultat pr. 31. desember 2023.

Budsjettet for 2024 er sett opp med eit resultat på kr. 1.777.600 før avdrag på lån.

Balansen i årsrekneskapen viser negativ egenkapital, dvs. at balanseført verdi av egedelane er lågare enn verdien av gjelda. Dette skuldast at rekneskapslova forutset at verdiane skal fastsetjast på grunnlag av historisk kostnad. Dermed viser verdiane i balansen ikkje den reelle verdien av egedelane. Omsetning av andeler viser at den totale verdien av burettslaget sine eigedommar er høgare enn balanseført verdi.

Styret si vurdering er at burettslaget sin faktiske egenkapital er positiv.

3.7 Vedlikehald

Styret meiner at gjennomført vedlikehald er tilstrekkelig til at verdien av bygningane ikkje skal forringast.

4. Generelle kommentarar

- Styret er ikkje kjend med at det har kome fram forhold av vesentleg betydning etter avslutting av rekneskapsåret.
- Det vert lagt opp til at drifta held fram som før, med dei same oppgåvene. Det er ikkje noko som skulle tilseia noko anna i framtida.
- Burettslaget har ingen tilsette.
- Vaktmestertjenester vert kjøpt av Duesund Vaktmesterservice.
- Det er ikkje rapportert om ulukker i høve til dei oppgåvene laget utfører. Eksterne firma har heller ikke rapportert om skader i forbindelse med arbeid som er utført for laget.
- Det er ingen indikasjonar på at Krohnsminde borettslag forureinar det ytre miljøet meir enn det som må reknast som normalt for eit burettslag.
- Burettslaget har berre brukt fjernvarme til oppvarming og varmtvatn. Fjernvarme som energikjelde har vore stabilt og er miljøvenleg energi.
- Privat forbruk av sentralvarme og varmt vatn vert registrert med eigne målarar og alle betaler etter forbruk.
- Krohnsminde borettslag har avtale om levering av fiber frå OBOS Open Net.

- Burettslaget har eige returpunkt for papir.
- Returpunkt for glas og metall er plassert i burettslaget sitt nærrområde, ved rundkøyringa øvst i Solheimsgaten.
- Burettslaget har ikkje areal som gjer det mogleg å ha returpunkt for plast.

Styret i Krohnsminde borettslag tysdag 28.05.2024

Maria Lofthus
Styreleiar

Anne Britt Isene Orheim
Nestleiar

Ingrid M. Johnsen
Styremedlem

Aleksander Fjellanger
Styremedlem

Tor MacKenzie Køster
Styremedlem



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

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

Til generalforsamlingen i Krohnsminde Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Krohnsminde Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, 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 avviklet.

Offices in:

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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



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 regnskapsestimaterne 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

2024-05-15 13:21:02 UTC



Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

**Krohnsminde Borettslag
2023**

Resultatregnskap 2023

Krohnsminde Borettslag

Alle beløp i NOK

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter				
Felleskostnader	2	14 449 075	11 858 752	13 436 800
Andre inntekter	3	223 214	153 214	115 000
Sum inntekter		14 672 289	12 011 966	13 551 800
Driftskostnader				
Dugnad		0	21 410	67 500
Styrehonorar	4, 5	612 800	315 000	280 000
Arbeidsgiveravgift	4	86 404	46 888	46 200
Avskrivninger	6	97 333	101 007	97 300
Felles strøm og varme		1 130 603	1 022 734	977 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt		2 552 669	2 402 431	2 571 000
Andre driftskostnader	7	2 849 359	2 494 064	2 271 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	151 112	937 978	97 000
Vedlikehold	9	1 919 993	4 173 427	1 565 000
Rehabilitering	10	10 558 344	14 653 346	0
Forretningsførsel		462 311	359 297	382 600
Revisjonshonorar		38 388	41 388	26 500
Andre konsulentonorarer		49 781	0	60 000
Kontingent		59 400	59 400	59 400
Forsikring		506 448	464 483	511 000
Sikringsfond		13 925	12 402	12 000
Sum driftskostnader		21 088 871	27 105 254	9 023 500
Driftsresultat		-6 416 583	-15 093 289	4 528 300
Finansinntekter og -kostnader				
Renteinntekter bank		91 499	39 541	0
Andre renteinntekter		519 893	322 170	540 000
Andre finansinntekter		50 166	48 606	0
Sum finansinntekter		661 557	410 317	540 000
Rentekostnader lån		3 616 786	1 641 946	3 290 700
Andre rentekostnader		1 898	0	0
Sum finanskostnader		3 618 684	1 641 946	3 290 700
Resultat av finansposter		-2 957 126	-1 231 629	-2 750 700
Resultat		-9 373 709	-16 324 918	1 777 600
Til/fra udekket tap		-9 373 709	-16 324 918	0
Sum disponeringer		-9 373 709	-16 324 918	0

Resultatrapport 2023 for Krohnsminde Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2023

Krohnsminde Borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	11, 12	42 395 512	42 395 512
Tomt	11, 12	583 300	583 300
Andre driftsmidler	6	304 517	401 850
Sum varige driftsmidler		43 283 330	43 380 663
Lån individuell finansiering	13	19 343 431	20 366 155
Sum finansielle anleggsmidler		19 343 431	20 366 155
Sum anleggsmidler		62 626 761	63 746 818
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		269 076	242 751
Andre fordringer		36 771	31 807
Sum fordringer		305 847	274 558
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		1 050 205	1 993 462
Skattetrekk		0	4 988
Sum bankinnsk. og kontanter		1 050 205	1 998 450
Sum omløpsmidler		1 356 051	2 273 008
SUM EIENDELER		63 982 812	66 019 826

Balanse pr. 31.12.2023Krohnsminde Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		19 800	19 800
Sum innskutt egenkapital		19 800	19 800
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	14	-45 059 846	-35 686 137
Sum opptjent egenkapital		-45 059 846	-35 686 137
SUM EGENKAPITAL		-45 040 046	-35 666 337
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12, 15	103 016 947	96 569 308
Borettsinnskudd	12	2 656 585	2 656 585
Depositum		348 370	348 370
Sum langsiktig gjeld		106 021 902	99 574 262
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		132 755	113 588
Leverandørgjeld		1 100 430	1 086 714
Skyldige off. myndigheter		62 942	46 941
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		446 400	280 000
Påløpne renter		1 083 519	2 788
Annen kortsiktig gjeld		174 911	581 869
Sum kortsiktig gjeld		3 000 956	2 111 901
SUM GJELD		109 022 858	101 686 163
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		63 982 812	66 019 826

Bergen,
Styret for Krohnsminde BorettslagMaria Lofthus
Styrets lederAnne Britt Isene Orheim
NestlederTor Mackenzie Køster
StyremedlemIngrid Merete Johnsen
StyremedlemAleksander Fjellanger
Styremedlem

Balanserapport 2023 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 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3800 Andel felleskostnader	13 181 691	10 747 522	12 167 000	15 190 000
3810 Utleie lokaler	1 153 860	1 014 720	1 153 800	1 192 000
3815 Dugnadsinnbetalinger	47 280	47 280	47 000	47 500
3826 Boder	66 244	49 230	69 000	64 000
Sum felleskostnader	14 449 075	11 858 752	13 436 800	16 493 500

Note 3 - Andre inntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3846 Utleie av felleslokale	0	0	5 000	5 000
3849 Diverse inntekter	0	600	0	0
3885 Andre inntekter	223 214	152 614	110 000	110 000
Sum andre inntekter	223 214	153 214	115 000	115 000

Note 4 - Lønnskostnader

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

Note 5 - Styrehonorar

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
5330 Styrehonorar	446 400	280 000	280 000	446 400
5331 Avsetning styrehonorar	166 400	35 000	0	0
Sum styrehonorar	612 800	315 000	280 000	446 400

Note 6 - Andre eiendeler

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

	Electrolux W555H	8 benker til takterassen	Vaskemaskin W555H	Hagebenker helte 8 stk.
Anskaffelseskost pr.01.01	30 625	36 800	33 820	36 800
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	30 625	36 800	33 820	36 800
Årets av- og nedskr. pr.31.12	3 063	6 133	6 764	7 360
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	30 625	36 800	32 129	25 147
Bokført verdi pr.31.12	0	0	1 691	11 653
Anskaffelsesår	2018	2018	2019	2020
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	1	2
	MSV AS - vaskemaskin	Vaskemaskin Electrolux WH6-6	Varmepumpe- Daikin Synergi	Aksjer
Anskaffelseskost pr.01.01	31 575	34 500	26 590	31 240
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	31 575	34 500	26 590	31 240
Årets av- og nedskr. pr.31.12	6 315	6 900	5 318	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	18 419	14 950	11 522	0
Bokført verdi pr.31.12	13 156	19 550	15 068	31 240
Anskaffelsesår	2021	2021	2021	2002
Antatt rest levetid (i antall år)	3	3	3	0
	Aksjer	Digitale infoskjermer 2022	Blomst.kasser, bord og benker til takterasse	
Anskaffelseskost pr.01.01	40 000	72 400	205 000	
Årets tilgang	0	0	0	
Årets avgang	0	0	0	
Anskaffelseskost pr.31.12	40 000	72 400	205 000	
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	14 480	41 000	
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	0	26 547	78 694	
Bokført verdi pr.31.12	40 000	45 853	126 306	
Anskaffelsesår	2004	2022	2022	
Antatt rest levetid (i antall år)	0	4	4	

Note 7 - Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
5500 Eksterne kurs	0	0	20 000	20 000
5510 Styredisposisjoner	21 788	18 297	12 000	15 000
5901 Gaver ansatte	0	3 000	0	0
5903 Gaver til beboere	0	380	0	0
6300 Leiekostnader	0	2 229	4 000	3 000
6301 Leige husvære	217 185	0	0	0
6325 Renovasjon	71 725	143 986	160 500	150 000
6326 Snømåking og brøyting	65 805	55 166	40 000	40 000
6335 Containerleie/ -tømming	0	16 236	0	8 000
6336 HMS	0	0	40 000	40 000
6345 Lyspærer, sikringer og batterier	44 521	19 792	40 000	25 000
6346 Radon	0	980	0	0
6360 Renhold og matteleie	236 498	218 429	231 000	250 000
6365 Kostnader parkeringsplasser	37 881	45 012	25 000	25 000
6372 Heis	525 611	428 789	500 000	600 000
6374 Ventilasjon	0	0	37 450	0
6375 TV/Bredbånd	433 896	563 598	429 000	434 000
6377 Vakthold	28 532	13 291	30 500	30 000
6390 Andre driftskostnader	4 597	70 451	40 000	40 000
6391 Diverse serviceavtaler	0	13 495	16 050	0
6630 Egenandel ved skade	10 000	30 000	30 000	30 000
6632 Kostnader forsikringskader	252 862	16 088	0	0
6761 Driftstjenester	814 090	649 245	481 500	510 390
6800 Kontorkostnader	26 934	39 442	20 000	30 000
6860 Kursutgifter	16 075	21 600	0	0
6900 Telefonutgifter	6 763	8 729	9 000	6 000
6940 Porto	2 129	2 338	5 000	5 000
7130 Reise og oppholdskostnader	0	542	0	0
7140 Tjenestereiser	460	0	0	0
7740 Øreavrundning	-1	0	0	0
7779 Andre gebyr	0	15 690	0	0
7782 Kostnader bomiljø	32 007	97 260	100 000	100 000
Sum driftskostnader	2 849 359	2 494 064	2 271 000	2 361 390

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6500	IT utstyr	10 200	0	0	0
6503	Annet driftsmateriell	606	3 600	0	0
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	126 582	920 477	15 000	20 000
6506	Porttelefoni	0	0	25 000	25 000
6540	Inventar	392	0	0	0
6541	Kontorutstyr og inventar	0	0	35 000	35 000
6553	Abonnement og lisenser	13 334	13 902	22 000	14 000
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		151 112	937 978	97 000	94 000

Note 9 - Vedlikehold

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	85 280	245 152	55 000	400 000
6602	Vedlikehold rør og sanitær	916 311	1 543 472	200 000	200 000
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	24 934	220 627	50 000	75 000
6605	Vedlikehold bygninger Innvendig	297 108	431 286	200 000	200 000
6606	Vedlikehold heis	32 498	78 209	40 000	50 000
6607	Vedlikehold vaskeri og fellesanlegg	170 573	95 507	120 000	120 000
6610	Vedlikehold ventilasjon	117 505	67 882	50 000	60 000
6611	Vedlikehold utleielokaler	133 726	1 350 384	150 000	200 000
6614	Vedlikehold maling	0	0	200 000	200 000
6616	Vedlikehold tak	142 058	140 908	0	0
6617	Vedlikehold dører og vinduer	0	0	500 000	500 000
Sum vedlikehold		1 919 993	4 173 427	1 565 000	2 005 000

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

Note 10 - Rehabilitering

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Diverse rehabiliteringsprosjekt				
9041 Honorar prosjekt og byggeledelse	342 651	534 879	0	0
9042 Controller egne ingeniører	0	451 627	0	0
9055 Juridisk bistand	4 047	0	0	0
9060 Diverse entrepr.kostn.	1 300 861	1 449 974	0	0
9202 Tillegg - fradrag hovedkontrakt	1 418 530	2 283 469	0	0
9290 Totalentreprise	7 492 255	9 933 396	0	0
Rehabiliteringskostnad pr 31.12	10 558 344	14 653 346	0	0

Note 11 - Bygninger

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

Note 12 - Pantstillelser

	2023	2022
Pantstillelser	105 673 532	99 225 893
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	42 978 812	42 978 812

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

	Opprinnelig gjeld	Saldo 01.01	Avdrag	Saldo 31.12
Husbanken	28 151 943	20 366 155	1 022 724	19 343 431
Sum lån individuell finansiering	28 151 943	20 366 155	1 022 724	19 343 431

Note 14 - Udekket tap

	2023	2022
Sum udekket tap	-45 059 846	-35 686 137

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 31.12.23: 2,16%, løpetid 25 år

Opprinnelig 2009 20 050 000

Nedbetalt tidligere 6 492 824

Nedbetalt i år 1 001 217

Lånesaldo 31.12 12 555 959

Beregnet innfrielsesdato: 02.01.2035

Husbanken

Renter 31.12.23: 3,87%, løpetid 25 år

Opprinnelig 2009 20 050 000

Nedbetalt tidligere 6 539 407

Nedbetalt i år 927 643

Lånesaldo 31.12 12 582 950

Beregnet innfrielsesdato: 02.01.2035

Husbanken

Renter 31.12.23: 2,16%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2011 20 050 000

Nedbetalt tidligere 4 273 199

Nedbetalt i år 702 169

Lånesaldo 31.12 15 074 632

Beregnet innfrielsesdato: 17.07.2041

Husbanken

Renter 31.12.23: 3,87%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2011 20 050 000

Nedbetalt tidligere 4 325 262

Nedbetalt i år 621 332

Lånesaldo 31.12 15 103 406

Beregnet innfrielsesdato: 17.07.2041

Husbanken

Nordea Bank Norge Asa

Renter 31.12.23: 3,95%, løpetid 2 år

Opprinnelig 2021	38 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	38 000 000	
Lånesaldo 31.12		0
Innfrielsesdato: 30.03.2023		

Nordea Direct Bank ASA

Renter 31.12.23: 5,00%, løpetid 0 år

Opprinnelig 2023	45 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	45 000 000	
Lånesaldo 31.12		0
Innfrielsesdato: 25.07.2023		

Nordea Direct Bank ASA

Renter 31.12.23: 5,50%, løpetid 2 år

Opprinnelig 2023	47 700 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
Lånesaldo 31.12		47 700 000
Beregnet innfrielsesdato: 27.07.2025		

Sum langsiktig gjeld**103 016 947****Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt****2023**

Gjeld til Husbanken	39 920 275
Gjeld til Nordea	0

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

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Lån Husbanken 13553696-20	2	100 007	200 014
	11	94 396	1 038 356
	4	90 866	363 464
	1	86 337	86 337
	1	82 807	82 807
	15	78 749	1 181 235
	6	77 801	466 806
	4	74 271	297 084
	30	70 492	2 114 760
	12	67 010	804 120
	38	59 511	2 261 418
	1	58 544	58 544
	46	57 332	2 637 272
	2	52 249	104 498
	1	48 544	48 544
	2	44 125	88 250
	8	35 628	285 024
	8	34 369	274 952
	4	29 374	117 496
	1	25 726	25 726
1	19 258	19 258	
Lån Husbanken 13553696-30	2	100 222	200 444
	11	94 599	1 040 589
	4	91 061	364 244
	1	86 523	86 523
	1	82 985	82 985
	15	78 918	1 183 770
	6	77 969	467 814
	4	74 431	297 724
	30	70 644	2 119 320
	12	67 154	805 848
	38	59 639	2 266 282
	1	58 669	58 669
	46	57 455	2 642 930
	2	52 362	104 724
	1	48 648	48 648
	2	44 220	88 440
	8	35 704	285 632
	8	34 443	275 544
	4	29 437	117 748
	1	25 781	25 781
1	19 299	19 299	

Lån Husbanken 13553696-40	2	120 067	240 134
	11	113 331	1 246 641
	4	109 093	436 372
	1	103 656	103 656
	1	99 418	99 418
	15	94 546	1 418 190
	6	93 408	560 448
	4	89 170	356 680
	30	84 633	2 538 990
	12	80 451	965 412
	38	71 449	2 715 062
	1	70 287	70 287
	46	68 832	3 166 272
	2	62 730	125 460
	1	58 282	58 282
	2	52 976	105 952
	8	42 774	342 192
	8	41 263	330 104
	4	35 266	141 064
	1	30 886	30 886
	1	23 121	23 121
Lån Husbanken 13553696-50	2	120 297	240 594
	11	113 547	1 249 017
	4	109 301	437 204
	1	103 854	103 854
	1	99 608	99 608
	15	94 726	1 420 890
	6	93 586	561 516
	4	89 340	357 360
	30	84 795	2 543 850
	12	80 605	967 260
	38	71 585	2 720 230
	1	70 421	70 421
	46	68 964	3 172 344
	2	62 850	125 700
	1	58 393	58 393
	2	53 077	106 154
	8	42 856	342 848
	8	41 342	330 736
	4	35 334	141 336
	1	30 945	30 945
	1	23 165	23 165

Lån Nordea Bank Norge Asa 60308118498	2	255 188	510 376
	15	294 286	4 414 290
	1	111 398	111 398
	2	317 713	635 426
	15	364 324	5 464 860
	1	148 799	148 799
	52	268 356	13 954 512
	2	417 235	834 470
	46	212 374	9 769 204
	8	198 803	1 590 424
	8	206 073	1 648 584
	40	182 970	7 318 800
	4	169 883	679 532
	1	280 796	280 796
	1	338 635	338 635

Note 16 - Disponible midler

	2023	2022
Disponible midler pr. 01.01	161 107	-970 672
Periodens resultat	-9 373 709	-16 324 918
Årets avskrivninger	97 333	101 007
Årets investeringer	0	-277 400
Opptak lån	92 700 000	20 014 888
INFIN lån - bevegelse mellom avregning	1 022 724	1 030 240
Avdrag lån	-86 252 361	-3 433 072
Tillegg/fradrag for endring i depositum/innskudd	0	21 034
Endring i disponible midler	-1 806 012	1 131 779
Disponible midler 31.12.	-1 644 905	161 107

55 Årsregnskap ...

Name Date
Lofthus, Maria 2024-05-13

Identification

 **bankID**™ Lofthus, Maria

Name Date
Orheim, Anne Britt Isene 2024-05-14

Identification

 **bankID**™ Orheim, Anne Britt Isene

Name Date
Johnsen, Ingrid Merete 2024-05-13

Identification

 **bankID**™ Johnsen, Ingrid Merete

Name Date
Køster, Tor 2024-05-13

Identification

 **bankID**™ Køster, Tor

Name Date
Fjellanger, Aleksander Vedaa 2024-05-13

Identification

 **bankID**™ Fjellanger, Aleksander Vedaa
PÅ MOBIL



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

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I

Krohnsminde Borettslag

Sted: Klubben, Solheimsgaten 78

Dato: 28.05.24

Møtet ble åpnet av: Maria Lofthus

Til stede fra styret: Maria Lofthus

Anne Britt Orheim

Tor Koster

Aleksander Fjellanger

Ingrid Johnsen

Til stede fra BOB: —

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Generalforsamlingen ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Vedtak: Godkjent

b) Antall fremmøtte (antall andelseiere representert)

Antall andelseiere til stede: 26

+ Antall fullmakter: 3

= Antall stemmeberettigede: 29

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: Maria Lotthus, Solheimsgt 78

Vedtak: Godkjent

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. Ansvar et hviler imidlertid like fullt på møteleder, jf. brl. § 7-9 annet ledd.)

Forslag til referent: Anne Britt Orheim, Solheimsgt 66

Vedtak: Godkjent

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: Ingrid Lea Skråmestø, Solheimsgt 60
Tormod Olsen, Solheimsgt 60

Vedtak: Godkjent

f) Valg av tellekorps

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

Forslag til tellekorps: Kristen Duesund, Solheimsgt 66
Olav Haukås, Solheimsgt 78

Vedtak: Godkjent

g) Godkjenning av dagsorden

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

Vedtak: Godkjent

2. Rapport fra styret

Rapport fra styret for 20 25... ble gjennomgått (valgfridd punkt)

Vedtak: _____

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap

(Godkjenning av årsregnskap skjer ved avstemning med alminnelig flertall)

Behandlingen gjaldt årsregnskapet for 20 25..

Vedtak: Godkjent _____

4. Vederlag til styremedlemmer generelt

(Alt av vederlag/honorar/godtgjørelse o.l. skal vedtas av generalforsamlingen jf. brl. § 8-4)

Forslag: Kr 438 200 _____

Vedtak: Kr 438 200 _____

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	Maria Lofthus	
Nest leder	Anne Britt Orheim	
Styremedlem	Aleksander Fjellanger	
Styremedlem	Tor Kester	
Styremedlem	Ingrid Johnsen	
Varamedlem	Morten Bittbukt	
Varamedlem	Patrick Andersson	

Forslag til kandidater:

Styreleder Hadi Wallevik
Styremedlem Ingrid Johnsen
Tor Kester

Slik er sammensetningen i styret etter dagens valg:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	Navn	Periode (fra – til)
Styreleder	Hadi Wallevik	
Styremedlem	Ingrid Johnsen	
Styremedlem	Tor Kester	
Styremedlem	Anne Britt Orheim	
Styremedlem	Aleksander Fjellanger	
Varamedlem	Morten Bittbukt	
Varamedlem	Maria Lofthus	

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)

Underskrifter:

Møteleder

Maria Lofthus

Referent

Anne Britt Orm

Protokollunderskriver

Yngvild Lea Skuimester

Protokollunderskriver

Tormod Olsen

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, legges i styrets postkasser i blokkene, eller kontakt borettslagets vaktmesterfirma.

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

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

FELLESAREALER

Røyking er forbudt i inngangsparti, heiser og oppganger.

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

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

Misbruk av fellesareale blir rapportert til styret.

BRUK AV SYKKELROM

Sykler og barnevogner skal plasseres i sykkelrommene.

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

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

SØPPEL

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

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

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

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

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

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

ALTANER

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

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

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

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

Det er forbudt å sette opp parabolantennener på balkongene.

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

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

VASKERI

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

Søndager og helligdager er det ikke tillatt å bruke vaskeriene.

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

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

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

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

Hunder har ikke adgang til vaskeriene.

TAKTERRASSER

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

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

Fyrverkeri er ikke tillatt på takene på grunn av brannfare.

Hunder har ikke adgang til takterrassene.

RENHOLD:

Borettslaget har ansvar for renhold av fellesareale inne og ute.

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

VENTILASJON:

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

BODER:

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

BRANNVERN:

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

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

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

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

Rømningsveiene på altanene må ikke blokkeres med møbler eller lignende.

DYREHOLD:

Dyrehold er ikke tillatt uten styrets skriftlige samtykke.

BRUDD PÅ ORDENSREGLENE:

Ønsker du å klage på brudd på ordensreglene, sender du skriftlig klage til styret. Klagen må inneholde årsaken til klagen, dato, tidspunkt og underskrift. Styret vil da kunne ta saken til formell behandling og 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 registret som bruker - tlf: 91506090.

Kontakt med styret i borettslaget.

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

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

Bestilling av ekstra systemnøkler.

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

Leie av lokalet «Klubben»

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

Fjernavlesing av strømforbruk, radiatorvarme og forbruk av varmtvann.

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

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

Bruksoverlating (utleie av boligen)

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

air.bnb

Andelseiere i 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 2019

for Krohnsminde borettslag org. nr. 952 381 849
tilknyttet Bergen og omegn Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 11.08.1960, endret 11.04.1988,
03.05.2005, 22.04.2010, 19.05.2011 og den 25.04.2019 med iverksettelse fra lov om
borettslag av 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 eigendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Bergen kommune og har forretningskontor i Bergen kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1. Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kr 100,-.
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune 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.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

(3) 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 en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen

Andelseier kan ikke foreta ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn uten å innhente skriftlig samtykke fra laget. Dette gjelder også oppsetting av antenne, parabol, varmepumpe eller andre tekniske/elektriske installasjoner. Det samme gjelder innvendige ombygginger mv dersom disse vil gripe inn i bærende konstruksjoner, felles rør, ledninger og anlegg.

2-5 Fellestiltak

Andelseiere har ansvar for at utstyr som radiatormålerer ikke blir ødelagt. Dette gjelder også dekodere for kabel-TV. Disse skal følge leiligheten ved salg, det samme skal røykvarslere og

brannslukkingsutstyr. Solavskjerming på innglassede balkonger skal ha samme farge i alle leiligheter.

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 borettslagslovens § 4 – 15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

Godkjenning kan bare nektes dersom 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.

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

De monterte rullegardinene er underlagt beboers vedlikeholdsplikt. Eventuelle skader som skyldes manglende vedlikehold eller beboers uaktsomhet, må erstattes av beboer.

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

Utskifting av sluk og avløpsrør m.v. som følge av modernisering / oppussing er andelseiers ansvar. Har andelseier montert ny lås i ytterdør, er det andelseiers kostnad å tilbakeføre låsen til borettslagets universalnøkkelsystem.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking 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.

(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.

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

(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.

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også 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.

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

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller 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

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7- 1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives 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:

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

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

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Blanke og eller feil avgitte stemmer telles ikke med. Ved valg av styrets medlemmer og ved andre personvalg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har møtelederen ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10 -1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om 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 borettslagslovens §§ 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 borettslagslovens § 7-12:

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

§ 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 § 1, 3. avsnitt. Slikt arbeid kan være:

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

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

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

12-2 Parkering

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.

Vedtekter

0055 / DOKSTY/VE
Vedtekter 2022

for Krohnsminde borettslag org. nr. 952 381 849
tilknyttet Bergen og omegn Boligbyggelag

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 06.06.2003 sin ikrafttredelse.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Bergen kommune og har forretningskontor i Bergen kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1. Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kr 100,-.
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune 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.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

(3) 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 en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen

Andelseier kan ikke foreta ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn uten å innhente skriftlig samtykke fra laget. Dette gjelder også oppsetting av antenne, parabol, varmepumpe eller andre tekniske/elektriske installasjoner. Det samme gjelder innvendige ombygginger mv dersom disse vil gripe inn i bærende konstruksjoner, felles rør, ledninger og anlegg.

2-5 Fellestiltak

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.

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 borettslagslovens § 4 – 15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere og øvrige beboere. Videokamera er satt opp i fellesområder i kjellere for å hindre at privat boss og andre private eiendeler 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.

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

Godkjenning kan bare nektes dersom 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.

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

De monterte rullegardinene er underlagt beboers vedlikeholdsplikt. Eventuelle skader som skyldes manglende vedlikehold eller beboers uaktsomhet, må erstattes av beboer.

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

Utskifting av sluk og avløpsrør m.v. som følge av modernisering / oppussing er andelseiers ansvar. Har andelseier montert ny lås i ytterdør, er det andelseiers kostnad å tilbakeføre låsen til borettslagets universalnøkkelsystem.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking 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.

(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.

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

(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.

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

(2) Felles rør, ledninger, kanaler, radiatorer inklusiv kraner og rør, og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett

til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også 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.

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

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller 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

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

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens 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 av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives 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:

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

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

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Blanke og eller feil avgitte stemmer telles ikke med. Ved valg av styrets medlemmer og ved andre personvalg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har møtelederen ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10 -1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en 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 borettslagslovens §§ 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 borettslagslovens § 7-12:

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

§ 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 § 1, 3. avsnitt. Slikt arbeid kan være:

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

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

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

12-2 Parkering

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.

Informasjon - generelt om tvangssalg ved medhjelper.

Tvangssalg av en eiendom gjennom namsmyndighetene ved bruk av medhjelper skjer vanligvis i to hovedtilfeller. Det ene er ved oppløsning av sameier i eiendommer etter sameielovens regler. Det vanligste er imidlertid at tvangssalg blir besluttet og gjennomført som en konsekvens av at en panthaver i eiendommen krever det etter at det underliggende gjeldsforhold er misligholdt.

Fremgangsmåte

Tvangssalg gjennom medhjelper innebærer at den lokale tingrett: (Bergen tingrett) på begjæring (fra panthaver) har besluttet tvangssalg av en eiendom. Retten oppnevner i den forbindelse en advokat eller eiendomsmegler til å forestå salget av eiendommen etter reglene i tvangsfullbyrdelseslovens kap. 11 og/eller 12. Salget skjer stort sett som et vanlig, frivillig salg, med taksering, annonsering, fremleggelse av salgsprospekt, visning og påfølgende budrunde. En del spesielle forhold nevnes imidlertid særskilt:

Budgivning

Som ved ordinær eiendomsmegling inngis bud på eiendommen til medhjelper (megler). Det er imidlertid viktig å merke seg at budet som hovedregel må være bindende for budgiveren i *minst 6 uker*. Ved tvangssalg av andelsleiligheter må budet binde avgivere i minimum 3 uker. Bud med kortere akseptfrister vil således ikke bli tatt hensyn til. Videre vil det normalt heller ikke bli tatt hensyn til bud med forbehold, for eksempel om finansiering.

Bud og budforhøyelser må inngis skriftlig.

Feil og mangler

En eiendom kjøpt på tvangssalg selges som den er. Lov om avhending av fast eiendom kommer ikke til anvendelse.

Kjøperen kan ikke heve kjøpet som følge av evt. mangler, men kan i gitte tilfeller kreve prisavslag. Dette skjer ved søksmål mot den som har fått en del av kjøpesummen som kreves redusert, eller mot impliserte som har utvist skyld, jf. tvfbl. § 11-39.

Det er viktig å merke seg at kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men kjøperen kan kreve at den del av summen som rammes av krav om prisavslag ikke utbetales til de berettigede inntil saken er avgjort. Dette med mindre retten finner at kravet er åpenbart grunnløst.

Antagelse av bud – dokumentasjon for kjøp

Verken medhjelper eller eier er bemyndiget til å akseptere innkomne bud. Bud som medhjelper finner akseptabelt, må forelegges saksøkeren (panthaveren) med anbefaling om stadfestelse. Saksøkeren kan unnlate å begjære budet stadfestet, og i stedet be medhjelper foreta ytterligere salgsframstøt. Når et bud begjæres stadfestet, skjer dette ved at medhjelperen forelegger begjæring for retten. Retten tar deretter stilling til budet og dersom det finnes akseptabelt blir det stadfestet gjennom en kjennelse.

Det utformes ingen kjøpekontrakt. Det er i stedet stadfestelseskjennelsen som gir bekreftelse på at kjøp er kommet i stand.

Vær oppmerksom på at saken kan trekkes tilbake frem til retten har avsagt kjennelse om stadfesting av budet. Dersom saken trekkes, vil ikke salget bli gjennomført. Slik tilbaketrekking av saken gir ikke budgiver grunnlag for å kreve erstatning.

Rettens stadfestelseskjennelse kan påankes. Ankefristen er 1 måned fra kjennelsens avgivelse. Det bemerkes at en anke normalt ikke vil føre frem dersom innsigelsene ikke har vært fremsatt overfor retten før kjennelsen avsies.

Oppgjør og overtagelse

Oppgjørsdagen er 3 måneder etter at medhjelperen forelegger budet for retten i samsvar med tvangssalgloven § 11-27. Først pr. oppgjørsdag blir kjøperen eier av eiendommen.

Betaler kjøperen etter den fastsatte oppgjørsdagen, påløper forsinkelsesrenter. Er kjøpesummen betalt kan medhjelper, etter anmodning fra kjøperen, tillate at overtagelse skjer forut for oppgjørsdagen, forutsatt at eiendommen er ledigstilt eller man får aksept fra hjemmelshaver. Etter at kjøperen er blitt eier overtar han risikoen for eiendommen, og må bl.a selv sørge for forsikring mv.

Tidligere eiers fraflytting

Når kjøperen er blitt eier av eiendommen, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte denne. Dersom dette ikke skjer frivillig, kan kjøperen uten gebyr kreve fravikelse gjennom namsmyndighetene.

Skjøte

Når kjøperen er blitt eier, vil retten på begjæring fra kjøperen, alternativt medhjelper, utstede tvangssalgsskjøte som kan tinglyses på eiendommen. Når et slikt skjøte tinglyses, vil samtlige heftelser som ikke skal overtas av kjøperen bli slettet i grunnboken.

.....

ORIENTERING OM TVANGSSALG AV IDEELLE ANDELER I BOLIGER

Innledning

En eiendom kan være eiet av flere. Når det gjelder boliger vil det typiske tilfellet være ekteskaps- og samboerforhold, hvor to personer eier boligen sammen. Boligen ligger da i et sameie mellom ektefellerne/samboerne. Ofte vil f.eks ektefeller eie en halvpart hver. Den enkelte sameier eier således en ideell andel i bolige (ikke en fysisk andel). Bestemmelsene om sameie er for øvrig regulert i lov av 18 juni 1965 nr. 6 (Sameieloven)

Tvangssalg av ideell andel

Tvangssalg av ideelle andeler er normalt foranlediget av at en panthaver har begjært tvangssalg. Panthaveren har da i forkant sikret sitt krav med pant i sameiers ideelle andel. Kravet er misligholdt, hvilket gir panthaveren rett til å inndrive pantet. Da mange interesser berøres av et slikt salg, krever loven at salget skal skje ved offentlig tvangssalg som administreres av namsmyndighetene. Den praktiske gjennomføringen av salget gis så til en medhjelper.

Eier av ideell andel

Etter at tvangssalget er gjennomført vil kjøper eie boligen sammen med den sameieren som ikke var berørt av tvangssalget. Hver enkelt sameier kan utøve den rådighet som en eneeier normalt ville ha hatt, dog begrenset av den andre medeiers rett til sameiegjenstanden. Dette innebærer at sameierne fritt kan selge eller pantsette sin andel, jf. sameielovens § 10, med mindre annet er avtalt. Ved salg av ideell andel har imidlertid den andre sameieren forkjøpsrett etter sameielovens § 11.

Kjøperen må videre være oppmerksom på at utgifts- og inntektsfordeling i forbindelse med boligen skal fordeles etter sameiebrøken, jf. sameielovens § 9, 1. ledd. Dog vil det forkomme tilfeller hvor utgiftene må fordeles etter et nytteprinsipp, jf. § 9, 1. ledd tredje punktum. Dette gjelder for eksempel når ikke kjøperen kan bo i en bolig han har kjøpt.

Den sameieren som har fått tvangssolgt sin eierpart av en fellesbolig vil ofte stå i et nært forhold til den andre sameieren, slik at disse i praksis begge vil fortsette å bo i boligen. Det vil derfor ofte kunne være vanskelig å finne frem til en praktisk løsning med den andre sameieren hva angår bruk av boligen. Tvangssalgkjøperen bør i så fall kunne kreve husleie av den part som fortsatt bor i boligen.

I de fleste tilfeller vil nok ikke kjøperen av en ideell andel finne noen løsning vedrørende bruk av boligen med den andre sameieren. Ved kjøp av eneboliger, leiligheter osv. vil normalt kjøper heller ikke ha noen interesse av å delta i et sameie. Kjøperen vil enten overta hele eiendommen selv eller selge denne videre i markedet. Sameieloven gir en slik situasjon kjøperen rett til å begjære sameiet oppløst, såfremt kravet blir satt frem med rimelig frist, jf. sameielovens § 15. Oppløsning av sameiet vil da skje ved at hele eiendommen blir solgt etter reglene om tvangssalg. Sameierne vil i så fall få rett til sin rettsmessige andel av salgssummen, basert på eierbrøk. Ved oppløsning av et sameie etter denne bestemmelsen gjelder forkjøpsrett til fordel for sameierne. Forkjøpsretten gir etter nærmere regler sameierne rett til å overta boligen på samme vilkår som en utenforstående er villig til å tilby.

Det kan være at namsmyndighetene finner at en boligeiendom som ligger i sameie kan deles uten skade. I så fall vil man måtte foreta en delingsforretning, for at kjøperen på denne måten kan få utskilt sin rettsmessige del – som han da vil bli eneeier av.

Normalt vil kjøp av sameieparter (ideelle andeler) på tvangssalg være forbeholdt mer rutinererte aktører innen eiendomsmarkedet. Særlig gjelder dette dersom salgsobjektet kun inneholder en boenhet og begge sameierne i dag bor i boligen. Under enhver omstendighet bør man ved innleggelse av bud på sameierandeler være oppmerksom på de spesielle forhold det er redegjort for her.

.....

Overnevnt er en forenklet oversikt over reglene som gjelder ved tvangssalg av eiendom gjennom medhjelper. Ytterligere informasjon følger av sameieloven og tvangsfullbyrdeleslovens regler.

Informasjon om budgivning ved salg av fast eiendom og andelsleiligheter

På forespørsel skal interessenter få vite om det foreligger bud på eiendommen. Det er kun skriftlige bud eller skriftlig bekreftende bud som betegnes som bud. (Bud pr. telefaks godtas som skriftlig, men bør ettersendes i post. Bud pr. e-post godtas ikke som skriftlig. Budforhøyelser skal også inngis skriftlig.

Det høyeste bud skal alltid oppgis på forespørsel.

Megleren skal så langt som mulig holde budgiveren orientert om nye og høyere bud som kommer inn. Selgeren står dog fritt til å akseptere, eventuelt forkaste ethvert bud.

Hvem som er budgivere skal behandles konfidensielt overfor alle andre enn oppdragsgiver. Når en budrunde er ferdig, kan imidlertid enhver som har gitt bud på leiligheten, kreve fremlagt/dokumentert alle øvrige bud som megler har mottatt i samme budrunde. De som inngir bud, må derfor påregne at deres budskjema kan fremvises for annen budgiver når budrunden er avsluttet. Dette skal sikre at bud inngis under de rette forutsetninger.

Vær nøyaktig ved utfylling av bud, Budene bør minimum inneholde plan for finansiering, akseptfrist, ønsket overtakelsesdato og eventuelle forbehold. Dersom visse forhold må oppfylles før bindende avtale inngås, må dette oppføres som forbehold. Dette kan for eksempel gjelde spesielle forbehold ved eiendommen som må avklares/ryddes opp i, usikkerhet vedrørende finansiering eller salg av nåværende bolig. Vær oppmerksom på at en finansieringsplan ikke er et finansieringsforbehold. Oppgi kontaktperson i deres bank/finansieringsinstitusjon.

Eiendomsmegleren bør uoppfordret gi sin vurdering av den enkelt bud overfor oppdragsgiver.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at bud er rettslig bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp. Dette gjelder selv om det kommer inn høyere bud. Man må derfor ikke inngi bud på flere eiendommer samtidig. Aksept av bud vil snares bli bekreftet skriftlig fra megler.

Når bud er akseptert, er selger og kjøper bundet og andre budgivere skal varsles snarest. Varsel om at bud er akseptert frigjør andre budgivere selv om akseptfristen for disse ikke er utløpt. Vær oppmerksom på at det ikke eksisterer noen angrefrist ved salg/kjøp av fast eiendom. Når et bud er akseptert foreligger det en juridisk bindende avtale mellom budgiver og selger, med mindre budgiver har tatt de nødvendige forbehold i sitt bud, Dersom en budgiver unnlater å oppfylle sin forpliktelse etter avtalen (å betale kjøpesummen) risikerer han å komme i erstatningsansvar overfor selgeren.

Ved tvangssalg gjelder avvikende regler, jf. det som fremgår av angjeldende salgsoppgave med vedlegg.

Advokat Birgitte G. Eknes AS
Bredsgården 1F, 5003 Bergen

Budskjema

Telefon: 936 41 061

E-post: eknes@advokatmail.no

Budet er gyldig frem til: (Dato må stå 6 uker frem i tid)

Dato | Klokkeslett

Undertegnede gir herved bud på følgende eiendom

Adresse		Postnr.	Poststed
Solheimsgaten 66		5054	Bergen
Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Kommune
andelsnummer 57			Krohnsminde Borettslag - org.nr 952.381.849

Kjøpesum

Beløp	Beløp med bokstaver
-------	---------------------

I tillegg kommer vanlige omkostninger (dokumentavgift, tinglysingsgebyr og eventuelt gebyr til forretningsfører) jf. salgsoppgaven. Meglerprovisjon betales av selger.

Finansieringsplan

Disponibelt kontantbeløp. Beløpet må være fri egenkapital, dersom ikke annet er avtalt.			kr
Annet			kr
Låneinstitusjon	Referanse	Telefon	kr
Låneinstitusjon	Referanse	Telefon	kr
Låneinstitusjon	Referanse	Telefon	kr

Dersom overdragelsen er konsesjonspiktig, er det kjøperen som må søke konsesjon. Kjøperen vil være bundet selv om konsesjon ikke blir gitt. Hvilket det odel på eiendommen, har kjøperen risikoen for om odelsretten blir benyttet. Undertegnede bekrefter å ha fått opplysninger om eiendommen gjennom prospekt/salgsoppgave for eiendommen fra megler/advokat. Såfremt rettens medhjelper innen utløpet av den ovennevnte fristen gir melding om at budet er blant dem medhjelperen vil anbefale overfor saksøkeren, er budet bindende i ytterligere 6 uker, regnet fra utløpet av fristen.

Undertegnede er kjent med:

- at eiendommen selges etter reglene i tvangsfullbyrdsloven om tvangssalg, og at Lov om avhending av fast eiendom ikke gjelder ved tvangssalg.
- at det ikke blir skrevet kjøpekontrakt, men at dette bud, dersom det blir stadfestet av Tingretten, er bestemmende for rettigheter og plikter.
- at Tingrettens stadfestelse av budet kan påankes, at ankefristen er en måned regnet fra dato for Tingrettens stadfestelse, og at anke ikke medfører at forpliktelsene etter budet faller bort (med mindre stadfestelsen oppheves).
- at det gjelder særlige regler ved Tingrettens tvangssalg og at noen av de sentrale punkter er inntatt på den annen side av dette budskjema, som jeg/vi har lest.

Dersom Tingretten stadfester budet, gir undertegnede herved fullmakt til medhjelper **Birgitte G Eknes til å begjære skjøte utstedt i undertegnedes navn og utlevert til seg, samt dekke omkostninger for dette.** til å begjære skjøte utstedt i undertegnedes navn og utlevert til seg.

Budgiver(e)

Navn (Budgiver 1)		Fødselsnr (11 siffer)	Navn (Budgiver 2)		Fødselsnr (11 siffer)
Telefon privat	Telefon arbeid	Mobil	Telefon privat	Telefon arbeid	Mobil
E-postadresse			E-postadresse		
Adresse			Postnr.	Poststed	

Underskrift

Jeg/vi er innforstått med at budet er bindende og aksepterer de salgsvilkår som gjelder for salget.

Sted og dato

Underskrift, budgiver 1

Underskrift, budgiver 2

Før du innleverer bud, må nedenstående nøye gjennomgås:

Eiendommen selges i henhold til bestemmelsene i lov om tvangssalg ved medhjelper. Tvangssalg ved medhjelper er et alternativ til å selge en eiendom på tvangsauksjon. At eiendommen tvangsselges innebærer at det er Tingretten, og ikke eier av eiendommen, som tar beslutningene i salgsprosessen.

Det fremgår ikke av annonsen at en eiendom tvangsselges, men det skal opplyses om dette i salgsoppgaven. Medhjelper innhenter og kontrollerer de samme opplysningene om eiendommen som man får som kjøper ved et frivillig salg.

Opplysningene skal gis skriftlig av medhjelper før bindende avtale inngås. Dersom medhjelper av ulike årsaker ikke har klart å fremskaffe de lovbestemte opplysninger om eiendommen, skal det opplyses om grunnen til at de ikke er fremskaffet.

Vær nøye når du besikter eiendommen. Ta gjerne med en bygningskyndig. Det kan være fornuftig å få avholdt en tilstandsrapport. En slik tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard.

Hovedregelen er at en eiendom som kjøpes på tvangssalg overtas i den stand den befinner seg. Bestemmelsene i avhendingsloven gjelder ikke, hvilket innebærer at reklamasjonsmulighetene er begrenset. Kjøper kan ikke heve kjøpet, men kan kreve prisavslag i følgende tilfeller:

- Eiendommen er ikke i samsvar med opplysninger om vesentlige forhold som medhjelperen har gitt, og som kan antas å ha innvirket på kjøpet.
- Medhjelperen har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, såfremt unnlatelsen kan antas å ha innvirket på kjøpet, eller
- formuesgodet er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med.

Oppnås det ikke enighet om prisavslag, må kjøper eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for.

Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men kjøper kan kreve at beløp tilsvarende det beløp det kreves prisavslag for ikke utbetales til kreditorene før saken er avgjort. Dersom kjøperen ikke har reist søksmål om prisavslag innen to måneder regnet fra forfallstidspunktet for kjøpesummen, skal den tilbakeholdte del av kjøpesummen ikke lenger holdes tilbake. Tingretten kan avvise krav om tilbakeholdelse der Tingretten finner dette åpenbart grunnløst.

Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser.

I hovedsak skjer budgivning på samme måte som ved et ordinært salg. Men budgiver bør merke seg følgende:

- Medhjelper sender ikke inn bud til Tingretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil et bud som er tilnærmet markedspris innkommer.
- Det gjelder spesielle frister for bindingstiden for budet. Vanligvis er denne minimum 6 uker for fast eiendom og 3 uker for kjøp av andelsleiligheter. Fristen kan imidlertid settes ned til to uker i en del tilfeller. Rådfør deg med medhjelperen!
- Bud med finansieringsforbehold vil normalt ikke bli anbefalt stadfestet før finansieringen er ordnet.
- Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning, kjøper må selv ta risikoen for utfallet.

Medhjelper formidler kun budene mellom partene. Medhjelper kan ikke akseptere bud. Medhjelper forelegger budet for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangsselges) og andre rettighetshavere. Medhjelper anbefaler saksøker å begjære et bud stadfestet. Saksøker plikter ikke å rette seg etter medhjelpers anbefaling, og saksøker kan også trekke saken tilbake helt frem til budet er stadfestet av Tingretten. Dette kan f.eks. skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelse skjer.

Når Tingretten har stadfestet budet, har partene en måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om Tingretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få Tingrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor Tingretten før kjennelsen ble avsagt. Det stadfestede budet er bindende for byderen selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken blir avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er byderen fri.

Det er viktig å merke seg at det ikke opprettes kjøpekontrakt. Det er det stadfestede budet som trer i stedet for kontraktsdokumentet.

Det er spesielle regler for hvortedes oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje på en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelperen har forelagt et bud for Tingretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper på oppgjørsdag påløper det renter i henhold til bestemmelsen i tvangssalgloven § 11-27.

Er eiendommen fraflyttet, kan medhjelperen dersom kjøper ønsker det, tillate at overtagelse skjer før oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøpers risiko.

Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntreffer, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen på oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangssalglovens § 11-27 frem til betalingsplikten inntreffer.

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøperen skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøperen har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i det distrikt eiendommen er.

Når kjøper er blitt eier og stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, vil Tingretten utstede skjøte som skal tinglyses på eiendommen. Vanligvis vil medhjelper forestå oppgjøret, og i den forbindelse be om en fullmakt fra kjøperen til å motta skjøtet fra Tingretten for tinglysing.

Når tvangssalgsskjøtet tinglyses, blir samtlige pengeheftelser som forrige eier hadde på eiendommen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet. Andre heftelser enn pengeheftelser som har prioritet ved siden av eller etter saksøkerens krav, overtas av kjøperen utenfor kjøpesummen hvis den ikke er satt til side. Ved erverv av en andelsleilighet vil medhjelper sørge for at adkomstdokumentene blir tiltransportert den nye eieren.

Ovenstående er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper i tvangssalgloven.

Fremstillingen er ikke uttømmende.

Bestemmelsene finnes i kap 11 og kap 12 i lov om tvangssalg av 26. juni 1992.