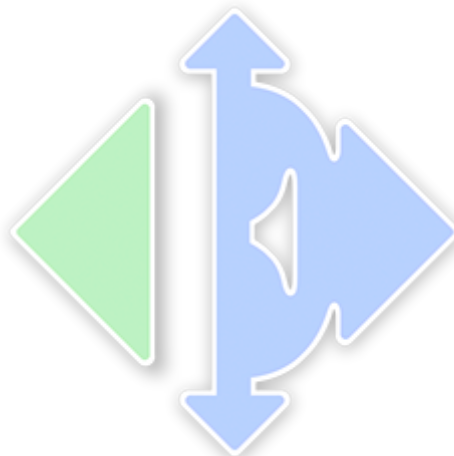


Leilighet  
Hans Tanks gate 8  
5008 Bergen



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

#### Utført av:

Takstmann

**Mats Hansen**

Dato: 03/02/2026

Rotthaugsgaten 1 C

Bergen 5033

45392791

mats@takstmannmh.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

**OM EIERSKIFTERAPPORT™**

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).

Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

**AVGRENSNING:**

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

**NIVÅ AV ANALYSEN:**

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

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

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

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**

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

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

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

**VÆR OPPMERKSOM PÅ**

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

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

**KOSTNADSVURDERING VED TG3**

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

**PIPER OG ILDSTEDER:**

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:**

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

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

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

## Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

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

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

## EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:164, Bnr: 855
Hjemmelshaver:	Maria Tysse Hordvik
Seksjonsnummer:	1
Festenummer:	-
Andelsnummer:	507
Byggeår:	2002
Tomt:	651 m <sup>2</sup>
Kommune:	Bergen

## BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Maria Tysse Hordvik
Befaringsdato:	30.01.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

**OM TOMTEN:**

Bygningsmassen opptar store deler av eiendommen.

**OM BYGGEMETODEN:**

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av betongkonstruksjoner. Bære- og skillevegger samt etasjeskiller av betong. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i betong- og murkonstruksjoner, utvendig er veggene forblendet med teglstein. Vinduer med isolerglass i malte trekarmner. Takkkonstruksjonen er utført som flatkonstruksjon, taket er tekket med papp/folie. Taket er ikke besikket.

**Grunnmur og drenering:**

Forventet levetid for vegg mot terreng av betongvegg eller murt vegg av blokker: 20 - 60 år.

Forventet levetid for drenering: 20 – 60 år avhengig av grunnforhold.

**Vegger:**

Forventet levetid for veggkonstruksjoner av bindingsverk av tre: 40 - 80 år.

Forventet levetid før omfuging av puss: 20 – 60 år.

Forventet levetid før slemming av mur / forblending med slemming: 30 – 60 år.

Forventet Levetid på utvendig trekledning: 40 - 60 år.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

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

**ANNET:**

Informasjon om borettslaget:

Styretsleder: Ina Sandven

Kontaktperson: Ina Sandven

**Beliggenhet:**

Leiligheten har en sentral beliggenhet i Bergen Sentrum. I nærområdet ligger flere servicetilbud og severdigheter som blant annet Bergen Naturhistoriske Museum, Botanisk hage, Nygårdsparken, Universitetet i Bergen, Bergen Kino samt kafeer og restauranter og butikker. Gangavstand til Torgalmenningen og fisketorget. Gangavstand til nærmeste dagligvarebutikk, samt kort vei til søndagsåpen Bunnpris og Matkroken. Gode buss- og bybaneforbindelser fra Byparken, med forbindelser til alle bydeler. Turmuligheter på byfjellene.

**Nøkkelopplysninger:**

Organisasjonsnummer: 979 990 022

Navn/foretaksnavn: KRYDDERGÅRDEN BORETTSLAG

Organisasjonsform: Borettslag

Registrert i Enhetsregisteret: 21.08.1998

Stiftelsesdato: 28.04.1998

**Takstobjektet:**

2-Roms andelsleilighet.

Fra stuen er det utgang til balkong på 4,3m<sup>2</sup>.

Tilhørende leiligheten er det en bod i kjelleren på 2,8m<sup>2</sup>.

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

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

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

**DOKUMENTKONTROLL:**

Opplysninger fra hjemmelshaver.

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

Gulv: Badet har gulvbelegg, resterende rom har laminatgulv og 1-stavs parkettgulv.

Vegger: Malte flater.

Tak: Malte flater.

## FORMÅL MED ANALYSEN:

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

## VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Opplysninger fra hjemmelshaver:

- Lagt 1-stavs parkettgulv i stuen cirka i 2023.
- Lagt laminatgulv i gangen og på soverommet i 2023.
- Malt gulvet i boden og på badet i 2023.
- Montert nytt dusjkabinett i 2023.
- Montert speil med integrert lys på badet i 2026.
- Skiftet enkelte stikkontakter i stuen samt montert to nye stikkontakter i 2026.

## FELLESKOSTNADER:

-

**AREALER OG ANVENDELSE:****Arealmåling**

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

**MÅLEVERDIG AREAL:**

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

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

**AREALBEGREPER:**

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

**Arealer utenfor boenheten (BRA-e):**

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

**Fellesareal – rettslig avgrensning:**

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

**Viktig merknad om måleregler:**

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

**AREAL BOLIG:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
5. Etasje	56	0	0	4
Kjellerbod	0	3	0	0
SUM BYGNING	56	3	0	4
SUM BRA	59			

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

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

**BRA-i:**

Gang(4,1m<sup>2</sup>), bad/vaskerom(8,4m<sup>2</sup>), soverom(12m<sup>2</sup>), stue(14,6m<sup>2</sup>), kjøkken(11,4m<sup>2</sup>), bod(2,3m<sup>2</sup>).

**BRA-e:**

Kjeller: Ekstern bod(2,8m<sup>2</sup>).

**MERKNADER OM AREAL:**

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

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

## MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

---

### FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

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

---

### ANDRE MERKNADER:

---

### TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Hjemmelshaver

---

**BYGGMESTER:**

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

**INTEGRITET:****UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

*Ansvarlig for rapporten:*

**Mats Hansen**

Tømrersvenn, byggmester og BMTF sertifisert takstmann

03/02/2026



Mats Hansen

## 1. Våtrom

### 1.1 Våtrom

#### TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

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

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko.

Som følge av våtrommets oppbygning anbefales det som et minimum videre bruk av dusjkabinett.

#### Merknader:

#### TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er benyttet gulvbelegg.

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

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

Stedvis ble det ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter.

Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt.

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

#### Merknader:

#### TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Det er benyttet plastsluk (av eldre dato).

#### Hulltaking:

Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av at det er etablert inspeksjonsluker på badet. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det ble gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

Badet inneholder: Toalett, helstøpt servant, speil med integrert lys, skap under servant med profilerte fronter, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin.

#### Merknad/vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning og membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk og tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. På bakgrunn av alder og avvik anbefales det oppgradering av våtrommet innen kort tid.

Vær oppmerksom på at våtrommet og dens komponenter har passert 20 år, sett i sammenheng med våtrommets tiltenkte bruk- og bruksområdet betraktes alderen på de ulike bygningsdelene i tilknytning til våtrommet som nær oppbrukt anbefalt levetid. Med bakgrunn i våtroms bruksområdet vil eventuelle skader kunne medføre lekkasjer, fuktskader og skader på tiliggende konstruksjoner, derfor er jevnlig vurdering av oppgraderingsbehov på eldre våtrom viktig. Svekkelser og påbegynte skader er ikke nødvendigvis synlige.

#### Merknader:

## 2. Kjøkken

### TG 1 2.1 Kjøkken

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

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

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

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

Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet malte flater, stål oppvaskkum, ventilator.

- Opplegg for oppvaskmaskin

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

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

#### Merknad/vurdering av avvik:

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

#### Merknader:

## 3. Andre Rom

### TG 1 3.1 Andre rom

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

#### Merknader:

#### 4. Vinduer og ytterdører

##### TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Altandør med felt av isolerglass.  
Dørene er fra byggeår.  
Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

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

Merknad/vurdering av avvik:  
Det er påvist slitasje utvendig nederst på balkongdøren, vedlikehold må utføres for å unngå ytterligere skader.

#### Merknader:

#### 5. Balkonger, verandaer og lignende

##### TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Fra stuen er det utgang til balkong på 4,3m<sup>2</sup>.

Merknad/vurdering av avvik:  
Rekkverket oppfyller ikke kravet til høyde etter gjeldende forskrifter, rekkverket ble målt til 1 meter. Dagens krav er på 1,2 meter der høydeforskjellen er mer enn 10 meter over terreng. Rekkverket oppfyller kravet til høyde etter forskrifter som var gjeldende under oppføringstidspunktet.

#### Merknader:

#### 6. VVS

##### TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.  
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.  
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.  
Det er ingen WC med innebygget sisterner.

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

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

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

Merknad/vurdering av avvik:  
Mer enn halve forventet brukstid er oppbrukt på vannforsyningsrørene. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Vannforsyningsrørene må holdes under oppsyn.

#### Merknader:

##### TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2000

Varmtvannsberederen er plassert i boden og er av typen OSO 116 liter.

Merknad/vurdering av avvik:

Det er påvist at varmtvannsberederen er over 20 år. Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at tanken fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

---

**Merknader:****TG 1** 6.3 Ventilasjon

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

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

**Merknader:****7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring****7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

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

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

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

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

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

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

Branntekniske forhold:

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

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

Merknad/vurdering av avvik:

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

**Merknader:**

**Vær oppmerksom på:**

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

**Tilleggsopplysninger:**

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

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

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

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

**Takstmannens vurdering ved TG2:****1.1.1 Våtrom Overflate vegger og himling**

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko.

Som følge av våtrommets oppbygning anbefales det som et minimum videre bruk av dusjkabinett.

**1.1.2 Våtrom Overflate gulv**

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

Stedvis ble det ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter.

Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt.

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

**1.1.3 Våtrom Membran, tettesjiktet og sluk**

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning og membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk og tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. På bakgrunn av alder og avvik anbefales det oppgradering av våtrommet innen kort tid.

**4.1 Vinduer og ytterdører**

Det er påvist slitasje utvendig nederst på balkongdøren, vedlikehold må utføres for å unngå ytterligere skader.

**6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør**

Mer enn halve forventet brukstid er oppbrukt på vannforsyningsrørene. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Vannforsyningsrørene må holdes under oppsyn.

**6.2 Varmtvannsbereder**

Det er påvist at varmtvannsberederen er over 20 år. Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at tanken fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

**Takstmannens vurdering ved TG3:**

# Egenerklæring

Hans Tanks gate 8, 5008 BERGEN

30 Jan 2026

## Informasjon om eiendommen

---

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Hans Tanks gate 8	Hans Tanks gate 8	

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

---

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

Juli 2023

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

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

Flyttet inn juli 2023 og bodd her hele tiden (2,5 år).

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Nuf-39, 6647542

## Informasjon om selger

---

Selger

Hordvik, Maria Tysse

## Forbehold

---

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



## Våtrom

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Beskriv feilen og omfanget

Tidligere lukt fra toalett. Pakning skiftet av ÅTG rørlegger, og ingen problemer i etterkant.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### 2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

#### 2.1.2 Årstall

2026

#### 2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

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

ÅTG skiftet pakning på toalett.

#### 2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Åsane Tekniske Gruppe AS

#### 2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

#### 2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

#### 2.2.2 Årstall

2023

#### 2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

#### 2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

ÅTG satt inn toalett.

#### 2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Åsane Tekniske Gruppe AS

#### 2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

## Tak, yttervegg og fasade

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Kjeller

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

---

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2023

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

ÅTG byttet taklampe på bad, stue, kjøkken og soverom. ÅTG la inn ny stikkontakt på skillevegg i stue + byttet deksel på stikkontakt på bad.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Åsane Tekniske Gruppe AS

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

10.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.2.2 Årstall

2026

10.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

10.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

ÅTG AS har satt inn nytt lysspeil på bad over vask, byttet deksel på én stikkontakt i gang og én i stue, samt lagt list over ledning på soverom.



10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Åsane Tekniske Gruppe AS

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## Rør

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

---

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



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Sølvkre observert i annen leilighet. Tiltak ble utført av Renox AS i alle enheter.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Planer og godkjenninger

---

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei

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

Ja  Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Andre opplysninger

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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



Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

## **Boligselgerforsikring**

---

### **Boligen selges med boligselgerforsikring**

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 80113502**

# Egenerklærings skjema


Name

Date

Hordvik, Maria Tysse

2026-01-30

Identification

 **bankID** Hordvik, Maria Tysse



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

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

Hordvik, Maria Tysse

30/01-2026  
10:02:22

BANKID

# Hans Tanks gate 8

Nabolaget Grieghallen/Nygård - vurdert av 190 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

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



## Offentlig transport

🚶 Nygård Linje 1	3 min 🚶 0.2 km
🚶 Nygård Linje 12, 13	3 min 🚶 0.2 km
🚶 Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	8 min 🚶 0.7 km
✈ Bergen Flesland	20 min 🚶

## Skoler

St Paul skole (1-10 kl.) 322 elever, 27 klasser	8 min 🚶 0.7 km
Møhlenpris skole (1-7 kl.) 296 elever, 20 klasser	11 min 🚶 0.9 km
Møllebakken skole (1-10 kl.) 75 elever, 7 klasser	16 min 🚶 1.3 km
Danielsen ungdomsskole Bergen (8-1... 270 elever, 18 klasser	13 min 🚶 1 km
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.) 581 elever, 44 klasser	7 min 🚶 2.5 km
Bergen maritime vgs. 570 elever	3 min 🚶 0.2 km
Metis privatistiskole 410 elever	3 min 🚶 0.2 km

«Dette nabolaget ligger veldig sentralt til, perfekt for unge.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet  
Trygt 64/100

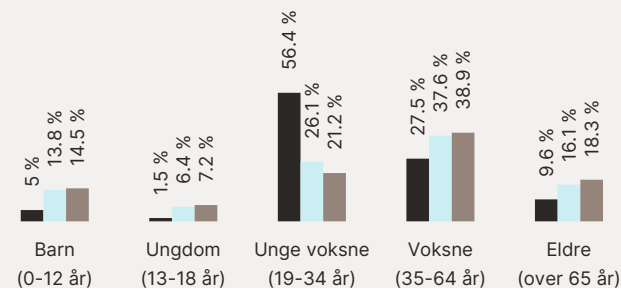


Kvalitet på skolene  
Bra 61/100



Naboskapet  
Høflige 43/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grieghallen/Nygård	1 774	1 552
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Eventus Nøstebukten barnehage	3 min 🚶
Rosetårnet barnehage (0-5 år) 39 barn	9 min 🚶 0.8 km
Marken barnehage (1-5 år) 28 barn	11 min 🚶 0.9 km

## Dagligvare

Bunnpris Nygårdsgaten Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	2 min 🚶 0.1 km
Rema 1000 Lars Hilles Gate	2 min 🚶

## Primære transportmidler



1. Gående



2. Bybane



Kollektivtilbud  
Veldig bra 90/100



Aktivitetstilbud  
Bra 75/100



Shoppingutvalg  
Bra 73/100

## Sport

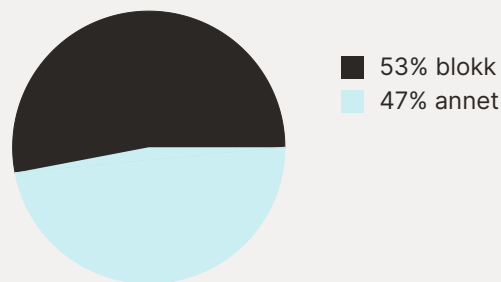
⊕ Bergen maritime vid. skole  
Aktivitetshall 3 min 🚶  
0.2 km

⊕ Amalie Skram VGS flerbrukshall  
Aktivitetshall 6 min 🚶  
0.5 km

🚶 NEXT Bergen 2 min 🚶

🚶 SATS Bergen LHG 2 min 🚶

## Boligmasse



«Greit sted for studenter. Nært til universitet og høyskole.»

Sitat fra en lokalkjent

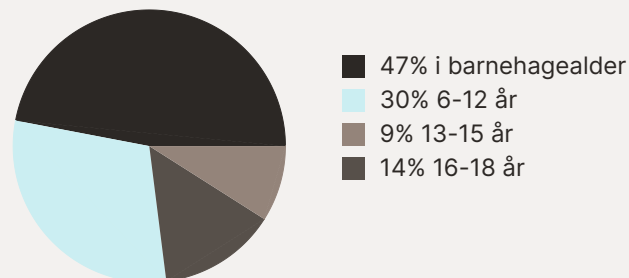


## Varer/Tjenester

📍 Bergen Storsenter 7 min 🚶

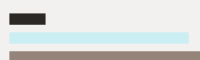
📍 Apotek 1 Bergen Storsenter 7 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 64%

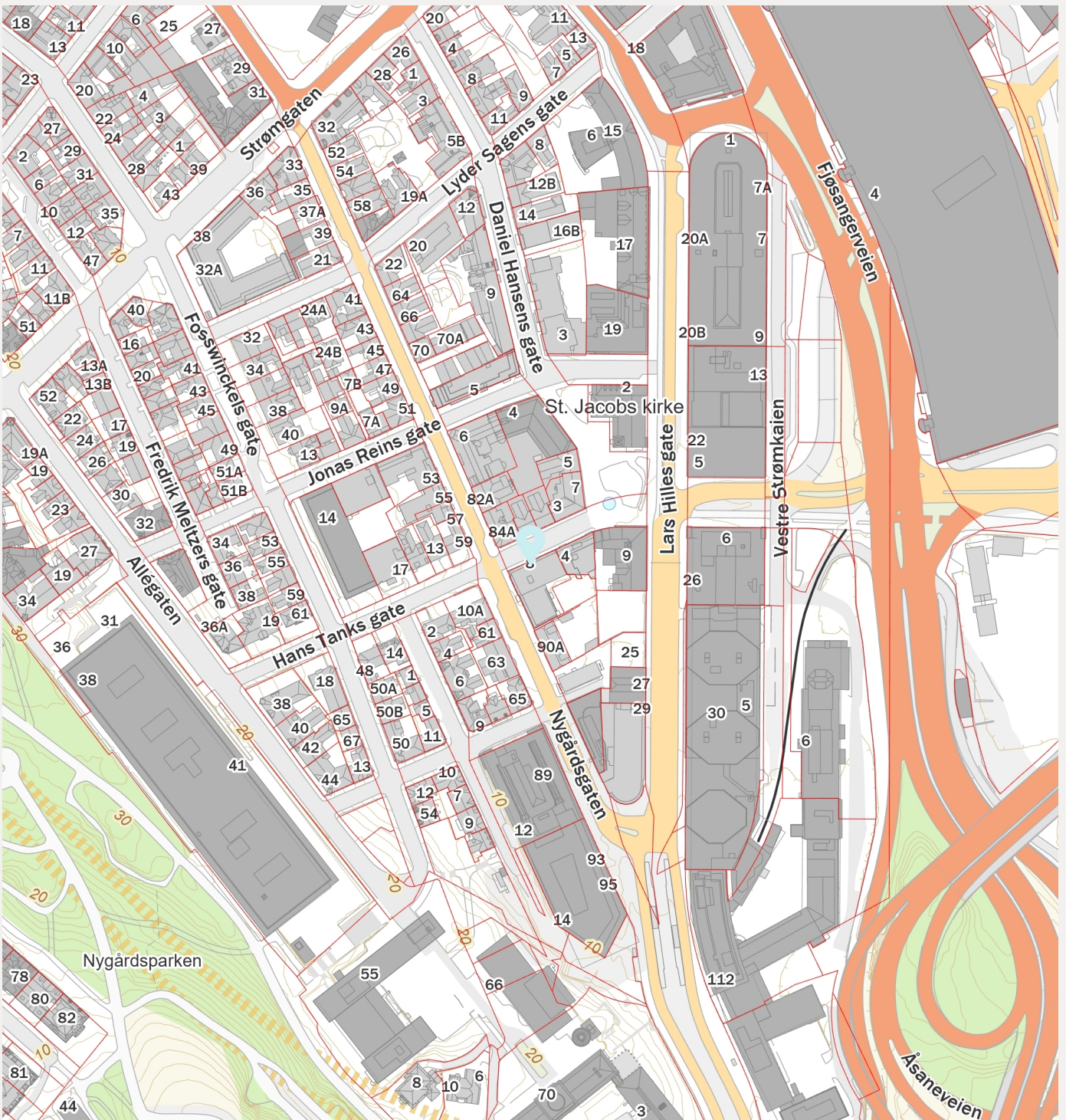
■ Grieghallen/Nygård

■ Bergen

■ Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	14%	33%
Ikke gift	76%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



# Vedtekter

for **Kryddergården** borettslag org nr.: **979 990 022**.

tilknyttet  
OBOS Eiendomsforvaltning AS.

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 28.04.1998, sist endret den 07.05.2025.

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

Kryddergården borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borettslag) 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 Obos Eiendomsforvaltning AS som er forretningsfører.

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (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) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter samt fastsatte ordensregler for eiendommen.

### 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.

## **3. Forkjøpsrett**

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

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

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

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

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

### **3-3 Nærmere om forkjøpsretten**

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

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen. Jfr. for øvrig punktene 2-1(4) og 2-3(1)

(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.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avsenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

#### **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.

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

- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren som selv bor i boligen, overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning, men informere styret om hver gang de leier ut boligen, inkludert hvor lenge, innenfor den tillate perioden på 30 dager i løpet året.
- (4) Utleie av boligen utover 30 dager ila året er langtidsutleie og er søknadspliktig til styret, og kan kun gjennomføres dersom kriterier for punkt 4-2(2) er oppfylt.
- (5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

## **5. Vedlikehold**

### **5-1 Andelseiers 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, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater i boligen. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av slikt som ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Andelseier har også ansvar 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 lignende.
- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for innsekter og skadedyr. Ved behov, og der opprinnelsen til plagene er usikker, kan borettslaget for egen regning utføre sanering av skadedyr og innsekter uten at andelseieren kan nekte borettslaget adgang til boligen.
- (5) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (6) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

## **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

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

(2) Rør, sikringsskap, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin internkontrollplikt og 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, jf borettslagslovens § 5-18.

## **6. Pålegg om salg og fravikelse**

### **6-1 Mislighold**

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

### **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.

(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 besluttet gjennomført.

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

#### **8-1 Styret**

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

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

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

(7) Ett av styremedlemmene kan oppnevnes av boligbyggelaget dersom borettslaget krever det.

#### **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**

Leder(nestleder) og ett styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

## **9. Generalforsamlingen**

### **9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

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

(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 varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(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**

- 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
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling

### **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.

#### **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. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres 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 framtrødende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

### **10-2 Taushetsplikt**

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

### **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.

# HUSORDENSREGLER FOR KRYDDERGÅRDEN BRL

Husordensreglene inneholder bestemmelser om bruken av bolig og fellesareal, og er til for å fremme miljø og trivsel i borettslaget. Andelseieren er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten. I kraft av å være andelseier er man forpliktet til å følge boligselskapets ordensregler, vedtekter og lovgivning for øvrig. Det gjøres spesielt oppmerksom på at ordensreglene utgjør en del av pliktene i boligselskapet, og at brudd på disse anses som mislighold etter borettslagets vedtekter og borettslagsloven.

## ALMINNELIGER ORDENSREGLER

### NATTERO:

Det skal være ro i leiligheten fra kl. 23.00 til kl. 06.00. Skal du ha fest er det lurt å si i fra til naboene på forhånd. Vaskemaskin/tørketrommel skal ikke brukes etter kl 21.

### MUSIKK:

Ta hensyn til naboer ved avspilling av musikk.

Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale med borettslagets styre og med samtykke fra beboerne i nærmest liggende leiligheter.

### BANKING OG BORING:

Banking, boring og annet støyende arbeid er ikke tillatt i tiden fra kl. 19.00 til 08.00 på hverdager og 18.00 til 09.00 på lørdager. Lov om helligdagsfred følges.

### LÅSING:

Gatedørene skal til enhver tid være låst.

### BALKONGER:

Vis hensyn til dine naboer under opphold på balkongen. Balkongen skal til enhver tid være fri for snø.

Fuglemat skal ikke legges ut på altan eller bakke.

Andelseiere er selv ansvarlig for sine altankasser og for skade dersom noe faller ned fra altanen.

Det er ikke tillatt å henge, riste eller lufte tøy utover balkongkanten.

### GARASJE:

Garasjeplass kan leies for et år om gangen. Det må søkes for hvert år. Bevegelseshemmede prioriteres

### DYREHOLD:

Det er ikke tillatt med dyrehold. Styret kan ved søknad gi dispensasjon.

**HYBEL:**

Andelseiere har ansvar for sine overnattingsgjester. Det er forbud mot husdyr og røyking. Hybel skal rengjøres etter bruk. Vask over gulv og rengjør etter bruk.

**NØKLER:**

Andelseier er selv ansvarlig for oversikt og antall nøkler utlevert til leiligheten.

**FELLESAREAL:**

Korridorer, inngangsparti og trappeganger er også rømningsveier. Det skal ikke oppbevares private eiendeler her. Enkel utsmykking kan tillattes så lenge det ikke er til hinder for evakuering.

Det er ikke tillatt å plassere sykler eller rullestoler i hallen nede. Sykler og tekniske hjelpemidler skal om mulig oppbevares i egen bod/leilighet.

Sykler og rullestoler kan plasseres nederst i trappegangen og være merket med eiers navn.

**BOSSROMMET:**

Bossrommet har beholdere for papir, plast og restavfall. Alt skal legges i beholdere.

Avfall som ikke går under dette er den enkelte beboers ansvar å kvitte seg med.

Restavfall skal legges i poser som er lukket igjen.

Emballasje og kartonger skal brettes eller rives slik at det tar minst mulig plass.

Plastemballasje legges i plastsekker.

**SKADER OG MANGLER:**

Skader og mangler på borettslagets eiendom skal straks meldes til styret.

**OPPUSSING AV LEILIGHET:**

Hvis man skal pusse opp ligger det egne skriv på Vibbo med som beskriver hva man må ta hensyn til. Dette plikter man å følge som andelseier. Ta gjerne kontakt med styret dersom du ønsker veiledning.

Styret i borettslaget kan revidere husordensreglene dersom behovet tilsier det.

Du kan selv komme med forslag til endringer av husordensreglene ved å melde dette skriftlig til styret. Det vil bli gitt skriftlig melding om endringer.

Styret i Kryddergården BRL

Bergen 27.oktober 2022



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 6165

KRYDDERGÅRDEN BORETTSLAG

# Velkommen til årsmøte i KRYDDERGÅRDEN BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

## Dato for årsmøtet:

7. mai 2025 kl. 17:00, Krydderloftet i 7. etasje.

## Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

## Annen informasjon - Beboermøte

Dersom det er behov for et beboermøte i etterkant av årsmøtet, så stiller styret seg tilgjengelig dersom det er noe beboerne ønsker å snakke om.

## Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Vedtektsendring av punkt 2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
7. Vedtektsendring av punkt 4-2 Bruksoverlating
8. Styrehonorar
9. Valgkomite
10. Garasje
11. Garasje
12. Valg av styremedlem
13. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

**Styret i KRYDDERGÅRDEN BORETTSLAG**

Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

**Styrets innstilling**

Styret ønsker at representant fra OBOS er møteleder.

**Forslag til vedtak**

OBOS representant

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en fram møteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

**Forslag til vedtak**

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

---

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

**Forslag til vedtak**

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

---

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

- 1. Årsregnskap 2024 Kryddergården.pdf
- 

Sak 6

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

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret ønsker å fjerne Bergen Kommune fra punktet 2-3 i vedtektene da det ikke lenger er heftelser på bygget. Dette ble opphevet i 2021 og har ikke blitt praktisert etter dette.

*Opprinnelig vedtekt:*

*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 og Bergen Kommune for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.*

**Styrets innstilling**

Bergen Kommune opphevet i 2021 de eksisterende heftelsene på bygget og er p.t. ikke gyldig lenger.

Styret ønsker å fjerne Bergen Kommune fra avsnittet i vedtektene slik at det blir som andre ordinære borettslag.

### Forslag til vedtak

Endre avsnitt 2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier slik at det blir som følger: (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

---

Sak 7

## Vedtektsendring av punkt 4-2 Bruksoverlating

### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Borettslaget har opplevd en økning i bruken av korttidsutleie og dette har generert bekymring blant styret og beboerne. Denne praksisen med korttidsutleie kan medføre uønskede konsekvenser og potensielle problemstillinger som påvirker bomiljøet og borettslagets interesser på en negativ måte.

Styret ønsker å endre deler av avsnittet "4-2 Bruksoverlating" i vedtektene som regulerer utleie.

Styret foreslår å endre punkt (3) i vedtektene, og å legge til ett nytt punkt.

Opprinnelig vedtekt:

*"(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren som selv bor i boligen, overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning."*

Styret ønsker å legge til en setning på slutten:

**(3)** Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren som selv bor i boligen, overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning, men informere styret om hver gang de leier ut boligen, inkludert hvor lenge, innenfor den tillatte perioden på 30 dager i løpet året.

Styret ønsker å skaffe informasjon knyttet til denne praksisen. Det handler mer om å holde den andre parten informert (les: borettslaget)

Styret ønsker også å legge til 1 nytt punkt under:

**(4)** Utleie av boligen utover 30 dager i løpet av året er langtidsutleie og er søknadspliktig til styret, og kan kun gjennomføres dersom kriterier for punkt 4-2(2) er oppfylt.

Opprinnelig punkt (4) i vedtektene blir flyttet et hakk lenger ned slik at det blir punkt (5) - uten å endre noe.

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

Styret ønsker også å minne om at kravene for langtidsutleie forblir som de er.

### Styrets innstilling

#### 1. Informasjon og ansvar:

Ved å oppfordre andelseiere å informere styret om hver utleie, får man bedre oversikt over hvem som leier i borettslaget. Dette bidrar til å opprettholde trygghet og fellesskap, samt å unngå potensielle konflikter. Korttidsutleie kan føre til økt slitasje på fellesarealer og ressurser. Ved å ha oversikt over hvem som bor i boligen, kan styret bedre forvalte vedlikehold.

## **2. Sikring av boligfellesskapet:**

Ved å gjøre utleie utover 30 dager søknadspliktig til styret, bidrar dette til å opprettholde et stabilt og trygt boligsamfunn ved å redusere gjennomstrømningen og sikre kontinuitet blant beboerne.

## **3. Bevare fellesskapsfølelsen:**

Korttidsutleie kan føre til hyppigere skifte av naboer, noe som kan svekke fellesskapsfølelsen og forstyrre naborelasjonene. Ved å regulere dette, kan man opprettholde et mer stabilt og samlet bo- og bomiljø.

## **4. Fleksibilitet under særskilte omstendigheter:**

Ved å beholde kravene for langtidsutleie og tillate korttidsutleie (over de 30 dagene) med søknadsplikt og samme krav som langtidsutleie, viser man forståelse for eventuelle nødvendigheter i andelseiernes livssituasjoner samtidig som man ivaretar borettslagets interesser.

## **5. Sikre etterlevelse av vedtektene:**

Ved å oppfordre til å informere styret, kan vi sikre at alle andelseiere er klar over reglene og konsekvensene av å bryte dem. Dette vil bidra til en mer ansvarlig utleiepraksis.

## **6. Forhindre misbruk:**

Uten klare retningslinjer kan det oppstå misbruk av korttidsutleie, noe som kan føre til uønsket støy, økt slitasje på fellesarealer, redusert trivsel og sikkerhet for de som bor i borettslaget. Dette er med på å forebygge konflikter ved å sikre at alle er informert om når og hvordan utleie skjer. Styret ønsker å oppmuntre andelseiere til å ta ansvar for sine handlinger og respektere fellesskapet. På den måten kan borettslaget regulere og ha oversikt over utleieaktivitet på en måte som ivaretar borettslagets interesser og samtidig gir trygghet for alle andelseiere.

Styret ønsker å innføre klare retningslinjer i borettslaget for korttidsutleie for å sikre at alle andelseiere er informert om og følger reglene for utleie. Vi ønsker å opprettholde et trygt og stabilt bomiljø samt beskytte eiendomsverdien og fellesskapet blant beboerne.

## **Forslag til vedtak**

Styret foreslår å legge til en setning på slutten av punkt (3) slik at det blir: " (3) Andelseiere som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren som selv bor i boligen, overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning, men informere styret om hver gang de leier ut boligen, inkludert hvor lenge, innenfor den tillatte perioden på 30 dager i løpet av året.»  
Legge til ett nytt punkt: «(4) Utleie av boligen utover 30 dager ila året er langtidsutleie og er søknadspliktig til styret, og kan kun gjennomføres dersom kriterier for punkt 4-2(2) er oppfylt.» Da blir opprinnelig punkt (4) vedtektene flyttet ett hakk lenger ned i rekken slik at det blir punkt (5) - uten å endre noe av innholdet. (5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

## Styrehonorar

### Forslag fremmet av:

Ørjan Herbjørn Pettersen

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret vedtok i november 2024 å øke felleskostnadene med 5% med virkning fra 1. januar 2025 for å klare å opprettholde en positiv likviditet. Styret begrunner forslaget med en kraftig økning i kommunale avgifter og forsikringspremie. Videre informerer styret om at hvis man opplever negativ likviditet i løpet av 2025, så er sjansen store for at felleskostnader vil øker flere ganger gjennom 2025.

Forslagstiller mener at likviditeten kan bedres ved å redusere styrehonorar tilbake til et normalt nivå. Normalt nivå for styrehonorar i ett borettslag av vår størrelse er ca. kr 2 000,- per boenhet per år. I 2024 valgte årsmøtes flertall å gi ca. kr 4 200,- per boenhet i styrehonorar. Forslagsstiller mener at styrehonorar bør reduseres fra kr 160 000,- (2024) til kr 80 000,- (2025).

### Styrets innstilling

Styret sitt arbeid har gått betydelig opp og har vært unormalt krevende det siste året grunnet ulike saker som nevnt i styrets rapport. Styremedlemmer har måttet bruke mer tid og ressurser for å håndtere utfordringer og tilpasse seg endringer. Det er ikke ønskelig å redusere honoraret, men holde det slik som det er og har vært tidligere.

Dette var også en diskutert sak på fjorårets årsmøte og styret er klar over at de ligger i den øvre delen av skalaen til OBOS. Styret finner det ikke urimelig, gitt den arbeidsmengden og det ansvaret som har blitt lagt ned i perioden.

Under viser utbetalt styrehonorarer de siste årene:

2014-2015: 110 600

2015-2016: 101 800

2016-2017: 99 800

2017-2018: 166 000

2018-2019: 156 000

2019-2020: 160 000

2020-2021: 212 500

2021-2022: 97 500

2022-2023: 160 000

Et lavere styrehonorar vil være mindre attraktivt for styremedlemmer å fortsette dersom de føler seg urettferdig kompensert, spesielt etter et krevende år. I tillegg vil det nok bidra til at det blir vanskeligere å få beboere til å ville sitte i et styre. Å opprettholde honoraret kan bidra til stabilitet, kvalitet og kontinuitet i styret, noe som er viktig for langsiktig planlegging og strategisk utvikling.

Styret har aldri KPI-regulert honoraret. Hadde man gjort det ville honoraret vært over 205.000 kr om man tar utgangspunkt fra 2018 med tall fra SSB sine sider. Dette understreker at det nåværende honoraret allerede er moderat sammenlignet med hva det kunne vært, og at det ikke er rimelig å redusere det ytterligere.

Ifølge lovverket så spesifiserer den ikke noe rundt størrelsen på et styrehonorar, metoden for beregning av det, eller fordelingen. Man kunne f.eks hatt betaling per time. Dersom dette hadde vært tilfelle her så hadde styrehonoraret vært betydelig større enn det som styret foreslår å videreføre.

Å beholde det samme honoraret kan bidra til tillit mellom styret og interessentene, da det viser at styret verdsetter sin egen tid og innsats, spesielt etter et spesielt krevende år.

#### **Forslag til vedtak 1**

Styrehonorar for perioden 2024/2025 settes til kr 80 000,-.

#### **Forslag til vedtak 2**

Styret ønsker at styrehonorar for perioden 2024/2025 settes til samme som tidligere; 160 000,-

---

Sak 9

## **Valgkomite**

**Forslag fremmet av:**

Ørjan Herbjørn Pettersen

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Forslagsstiller mener det bør opprettes en valgkomite i Kryddergården BRL.

#### **Styrets innstilling**

- Uten en valgkomité kan alle medlemmer nominere seg selv eller andre, noe som gir en mer direkte og demokratisk prosess. Dette kan føre til at flere medlemmer føler seg engasjert og ansvarlige for valg av styret.
- Styret har fra tidligere gått bort fra en valgkomité da borettslaget har tidligere slitt med å finne kandidater til styret, og en valgkomité kan gjøre det enda vanskeligere å rekruttere. Mange medlemmer ønsker ikke å sitte i styret, og ved å fjerne komiteen kan vi åpne for flere muligheter for nominering og deltakelse.
- Valgkomiteen har ofte ikke tilstrekkelig innsikt i hvor mye ansvar og arbeidsmengde det sittende styret håndterer. Dette kan føre til feilvurderinger når det gjelder å foreslå styremedlemmer og fastsette styrehonorar.
- Ved å eliminere valgkomiteen kan vi spare tid og ressurser som kan brukes på andre viktige saker i borettslaget. Dette inkluderer å unngå honorar til valgkomitéens medlemmer, som kan være unødvendig i et borettslag hvor medlemmene kan ta ansvar selv.
- Uten en valgkomité kan styret fokusere mer på sitt arbeid og mindre på å håndtere valgprosessen. Dette kan bidra til bedre beslutningstaking og mer effektivt styrearbeid.
- Når medlemmene selv er involvert i nominasjonsprosessen, kan det bidra til å styrke tilliten til styret. Dette kan føre til en bedre samarbeidsånd og økt engasjement fra alle medlemmer.
-

Uten en valgkomité kan borettslaget tilpasse valgprosessen etter egne behov og preferanser, noe som kan være mer effektivt i en dynamisk situasjon.

Fordelene mot en valgkomite er å la medlemmene ha direkte innflytelse på nominasjonsprosessen og styrets sammensetning. Ved å fokusere på rekrutteringsutfordringer, manglende innsikt fra valgkomiteen, kostnadseffektivitet og styrking av styrets legitimitet.

#### **Forslag til vedtak 1**

Det etableres en valgkomite bestående av to andelseiere. Valgkomiteens oppgave er å finne kandidater til styreverv, samt fremme forslag om størrelse på styrehonorar.

#### **Forslag til vedtak 2**

Styret foreslår å fortsette slik som tidligere; uten valgkomite og fremme forslag om styrehonorar.

---

Sak 10

## **Garasje**

**Forslag fremmet av:**

Ørjan Herbjørn Pettersen

**Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

Etter forslagsstiller syn er det ikke fattet et lovlig vedtak i forbindelse omdisponering av areal fra parkeringsplass til sykkelparkering.

### **Styrets innstilling**

#### **1. Gyldighet av fjorårets vedtak**

Fjorårets årsmøte behandlet saken om omdisponering av arealet fra parkeringsplass til sykkelparkering, og det ble fattet et klart vedtak: "Sykkelparkering står." Dette vedtaket ble stemt over med 6 stemmer for, 13 imot, og 1 blank stemme. Styret er enige i at det kreves 2/3 flertall for å omdisponere arealet, og et slikt flertall ble ikke oppnådd. Dermed er fjorårets vedtak fortsatt gyldig og bindende.

#### **2. Pågående arbeid fra Bergen Kommune**

Bergen Kommune er for tiden i gang med et arbeid som er forventet å være ferdig i september 2025. Dette arbeidet er relevant for vår beslutning om sykkelparkeringen, da det kan påvirke både tilgjengelighet og sikkerhet for syklister. Vi mener derfor at det er fornuftig å opprettholde sykkelparkeringen inntil kommunens arbeid er fullført, slik at vi kan tilpasse oss de nye forholdene.

#### **3. Manglende gjennomføringsplan**

Forslagsstilleren har ikke presentert en konkret plan for hvordan avviklingen av sykkelparkeringen skal gjennomføres innen 10 dager. Dette er en urealistisk tidsramme, og det er uklart hvordan styret skal kunne implementere en så omfattende endring på så kort tid. Uten en klar og gjennomførbar plan, er det vanskelig å se hvordan dette forslaget kan realiseres.

#### **4. Øremerkede midler for miljøtiltak**

Midler som tidligere ble mottatt fra Bergen Kommune for å opprette sykkelparkeringen er øremerket for miljøtiltak. Dette indikerer at kommunen har sett verdien av å fremme sykkelbruk, og det ville være i strid med både kommunens og borettslagets miljømål å avvike en slik ordning slik situasjonen er nå. Å opprettholde sykkelparkeringen er i tråd med vårt ansvar for å støtte miljøvennlige tiltak.

#### **5. Behov for stabilitet**

Borettslaget har allerede opprettet sykkelparkering i garasjeanlegget, og det er viktig å opprettholde stabilitet for beboerne. Endringer i bruken av fellesarealer kan skape usikkerhet og konflikt blant beboerne. Å opprettholde den nåværende ordningen gir forutsigbarhet og trygghet for alle beboere, spesielt i en tid med pågående endringer fra kommunen.

#### **Konklusjon**

Styret anbefaler at fjorårets vedtak om å opprettholde sykkelparkeringen i garasjeanlegget står ved lag inntil Bergen Kommune er ferdig med sitt arbeid i september 2025. Vi mener det er viktig å ta hensyn til både lovligheten av tidligere vedtak, pågående arbeider fra kommunen, samt de miljømessige og praktiske konsekvensene av en eventuell avvikling.

#### **Forslag til vedtak**

Styret skal innen ti dager fra dags dato avvike sykkelparkering i garasjeanlegg. Parkeringsplasser skal kun brukes til kjøretøy.

---

Sak 11

## **Garasje**

#### **Forslag fremmet av:**

Ørjan Herbjørn Pettersen

#### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Dette forslaget ønskes behandlet dersom forslag om opphør av sykkelparkering ikke får flertall.

Dette forslaget betyr at de som har sykler parkert i garasjen, i fellesskap skal dekke det månedlige inntektstapet på kr 1 500,-. Eksempel: Dersom det står 6 sykler i garasjen blir prisen per sykkel kr 250,- per måned

#### **Styrets innstilling**

##### **1. Manglende gjennomføringsplan**

Forslaget fra innmelder om at andelseiere som benytter sykkelparkering skal dekke det månedlige inntektstapet på kr 1.500,- mangler en konkret og gjennomførbar plan for implementering. Det er uklart hvordan dette skal administreres i praksis, og det er ingen beskrivelse av hvordan innkrevningen av beløpene skal foregå. Uten en tydelig plan for gjennomføring, er det vanskelig å se hvordan dette forslaget kan realiseres.

##### **2. utfordringer med identifisering av sykler**

Det er også betydelige praktiske utfordringer knyttet til identifisering av hvilke sykler som tilhører hvilke andelseiere. Uten et system for registrering av sykler, vil det være umulig å kontrollere hvem som skal betale for

inntektstapet. Dette kan føre til konflikt og misforståelser blant beboerne, som kan oppleve det som urettferdig å måtte betale for andres sykler.

### 3. Økonomisk belastning

Mange borettslag og sameier tilbyr gratis sykkelparkering som en del av fellesarealene, spesielt i områder med høy sykkelbruk. Dette kan være en del av en miljøvennlig strategi for å oppmuntre til sykling. Foreslått beløp kan være økonomisk belastning for beboerne. Dette kan føre til misnøye og redusert trivsel i borettslaget

### 5. Opprettholdelse av sykkelparkering

Som tidligere nevnt, er det allerede fattet et vedtak om å opprettholde sykkelparkeringen inntil Bergen Kommune er ferdig med sitt arbeid i september 2025. Å innføre et system for å dekke inntektstapet vil være unødvendig og i strid med det eksisterende vedtaket.

### Konklusjon

Styret anbefaler å forkaste forslaget om at andelseiere som benytter sykkelparkering skal dekke det månedlige inntektstapet. Forslaget mangler en klar gjennomføringsplan, det er praktiske utfordringer knyttet til identifisering av sykler, og det kan føre til urettferdighet og konflikter blant beboerne. I lys av fjorårets vedtak og de pågående arbeidene fra Bergen Kommune, er det best å opprettholde den nåværende ordningen.

### Forslag til vedtak

Andelseiere som benytter sykkelparkering, skal i fellesskap dekke det månedlige inntektstapet på kr 1.500, - som Kryddergården BRL har i forbindelse med at parkeringsplass er omgjort til sykkelparkering.

---

Sak 12

## Valg av styremedlem

Styremedlem: man sitter som styremedlem i 2 år, dvs fra 2025-2027.

Varamedlem: man sitter som medlem i 1 år, dvs fra 2025-2026.

### Innstilling

Kinga Zdziebko som styremedlem.

Kine Iversen som varamedlem.

Andelseiere har også mulighet til å fremme benkeforslag.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kinga Zdziebko

Kinga Zdziebko stiller til gjenvalg og som motkandidat dersom det er andre som ønsker å stille som kandidat til dette vervet.

### **Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kine Iversen

Kine Iversen stiller til gjenvalg og som motkandidat dersom det er andre som ønsker å stille som kandidat til dette vervet.

---

Sak 13

## **Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

### **Innstilling**

Ina Sandven og Torbjørn Erdal tar gjenvalg og stiller som kandidater.

### **Roller og kandidater**

#### **Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Ina Sandven

#### **Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Torbjørn Erdal
-

# Styrets årsrapport

## Styrets arbeid:

I dag består styret av:

- Ina Sandven (styreleder), Torbjørn Erdal og Kinga Zdziebko (styremedlemmer) og Kine Iversen (varamedlem)

## Administrasjon

Det har blitt avholdt 6 rene styremøter på Krydderloftet med fysisk oppmøte, samt eget møte med OBOS og næringsdelen. Styret har et tett samarbeid med daglig og ukentlig dialog gjennom en egen gruppe. Til info: Borettslaget og næringsseksjonen danner et sameie med egne sett av regler og vedtekter.

## Kommunikasjon

Styret har valgt å informere beboere via digitale plattformer, infoskriv i postkassen og oppslag på felles oppslagstavle i 1. etasje. Styret har også valgt å skrive ut informasjon til beboerne som har reservert seg mot elektronisk kommunikasjon, slik at alle mottar samme informasjon. Det er ingen rapporterte klager, og tilbakemeldingene indikerer at beboerne er tilfreds med informasjonen som gis.

## Vedlikeholdsarbeid

Det vil bli gitt mer utfyllende info under hvert av punktene på selve møtet.

- Maling av inngangspartiet og dører mot bakgården
- Service av porttelefoner ved Thunestvedt
- Montering av sikringspunkt og slukrister på taket
- Demontering av brannslanger, tilby brannslukningsapparater til hver enhet og boning av byggets gulv
- Håndtering av hoveddørsproblemer med assistanse fra Certego
- Innkjøp av snømåker for vinterbruk
- Årlige kontroller går som oppsatt (brann og el-anlegg, garasje og heis ++)
- Ordnet døren til utvendig bod

## Leverandører og tjenestetilbud

Etter nesten ett år lyktes styret å bytte renholds- og vaktmestertjenester på grunn av diverse problemstillinger internt hos leverandør. Det ble gjennomført anbudsrunde og en ny leverandør ble valgt i oktober 2024. Etter en tid ble det konstatert alvorlige kvalitetsproblemer og avvik hos tildelt leverandør, noe som førte til en oppsigelse og tilbakevending til tidligere leverandør med ny ledelse, nye priser og betingelser fra og med mars 2025.

## Spesielle uforutsette hendelser

- Langvarig og krevende prosess med næringsdel

- Behandling av skjeggkreproblematikk med forsikringsdekning
- Befaring av tette rør/avløp av Olav Mørner
- Demontering av dørautomatikk hos en beboer
- utfordringer med renovasjonsselskapet BIR
- Oppdaget ulovlig utleie via AirBnB
- Rapporter om uvedkommende i bygget
- Rapporter om tyveri fra fellesareal
- utfordringer med ungdommer og parkeringsproblemer i bakgården
- Ekstra befaring med tidligere leverandør av vaktmester og renhold
- Kartlegging av stoppekraner i bygget
- utfordringer med kildesortering og oppbevaring av private eiendeler i fellesområder
- utfordringer med nøkler og tilganger

### **Beboerengasjement**

Ingen planlagte dugnader avholdt grunnet mangel på deltakelse og intr. (historisk sett). Styret oppfordrer til felles ansvar for snømåking og salting/strøing da dette er et felles ansvar, spesielt i tilfeller og dager der det er ekstremnedbør. Her har en beboere utmerket seg veldig positivt.

### **Økonomi og fremtidsutsikter**

Ingen spesielle avvik fra budsjettet for 2024. For 2025 er det foreslått en forsiktig budsjettplanlegging med forventninger om økte forsikringspremier i 2026 på grunn av aktuelle saker.

Det vil bli sendt ut et skriv til alle andelsleiligheter med info ang det nye søppelsystemet til Bergen Kommune og potensielle ekstra kostnader dette vil påføre borettslaget og fellesutgiftene. Her vil styret be om skriftlig tilbakemelding fra andelseierne.

Ingen store vedlikeholdsplaner forventes, men bygget er over 20 år gammelt så man kan ikke se bort ifra at det vil komme uforutsette kostnader. Styret forsøker å kartlegge forebyggende arbeid for å unngå store uventende kostnader.

Ellers ser styret fram til et produktivt og samarbeidsorientert år, med mål om å opprettholde borettslagets standard og trygghet for alle beboere.

Hilsen Ina, Kinga, Torbjørn og Kine.

## Til generalforsamlingen i Kryddergården Borettslag

### UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2024

#### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

##### *Konklusjon*

Vi har revidert årsregnskapet for Kryddergården Borettslag som viser et overskudd på kr 334 226. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

##### Etter vår mening

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

##### *Grunnlag for konklusjonen*

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de 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 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 (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjett. 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 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.



Revisorgruppen

Revisorgruppen  
Hordaland AS  
Nøstegaten 56,  
N-5011 Bergen  
Tlf.: +47 55 21 07 80

Avdeling Kvam:  
Sandvenvegen 40,  
N-5600 Norheimsund  
Tlf.: +47 56 55 00 70

E-post:  
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret  
NO 987 547 502 MVA  
Bank 8580.14.20880

www.rg.no

### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

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

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

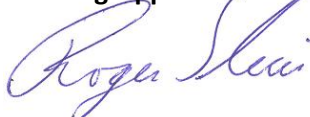
### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Bergen, den 1. april 2025

**Revisorgruppen Hordaland AS**



Roger Sleire

Statsautorisert revisor

**KRYDDERGÅRDEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 979 990 022, KUNDENR. 6165**

**INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

**DISPONIBLE MIDLER**

	Note	2024	2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>2 589 905</b>	<b>2 289 895</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		334 226	603 184
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-1 153 201	-302 035
Innsk. øremerk. bankkto		-1 634	-1 139
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-820 609</b>	<b>300 010</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 769 296</b>	<b>2 589 905</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		1 781 642	2 623 520
Kortsiktig gjeld		-12 346	-33 615
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 769 296</b>	<b>2 589 905</b>

**KRYDDERGÅRDEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 979 990 022, KUNDENR. 6165**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 534 580	2 413 944	2 535 000	2 651 000
Andre inntekter	3	29 799	26 401	14 500	15 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 564 379</b>	<b>2 440 345</b>	<b>2 549 500</b>	<b>2 666 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-22 560	-22 560	-23 000	-23 000
Styrehonorar	5	-160 000	-160 000	-160 000	-160 000
Revisjonshonorar	6	-7 686	-7 294	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-63 960	-60 740	-64 000	-67 000
Konsulenthonorar	7	-19 760	-2 750	0	0
Kontingenter		-7 600	-7 600	-7 600	-8 000
Drift og vedlikehold	8	-647 576	-250 759	-595 000	-603 000
Forsikringer		-172 915	-142 580	-175 000	-208 000
Kommunale avgifter	9	-530 309	-511 073	-554 000	-603 000
Energi/fyring		-45 050	-55 000	-60 000	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-160 937	-217 434	-162 000	-168 000
Andre driftskostnader	10	-200 653	-199 725	-234 500	-242 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 039 006</b>	<b>-1 637 515</b>	<b>-2 043 100</b>	<b>-2 150 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>525 373</b>	<b>802 830</b>	<b>506 400</b>	<b>516 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	51 271	54 403	0	0
Finanskostnader	12	-242 418	-254 049	-275 600	-212 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-191 147</b>	<b>-199 646</b>	<b>-275 600</b>	<b>-212 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>334 226</b>	<b>603 184</b>	<b>230 800</b>	<b>304 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		334 226	603 184		

**KRYDDERGÅRDEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 979 990 022, KUNDENR. 6165**

**BALANSE**

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	37 586 705	37 586 705
Tomt		2 164 495	2 164 495
Miljøbankkonto, øremerket		53 051	43 106
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>39 804 251</b>	<b>39 794 306</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		41 886	38 645
Driftskonto OBOS-banken		667 960	660 057
Sparekonto OBOS-banken		1 071 795	1 924 817
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 781 642</b>	<b>2 623 520</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>41 585 893</b>	<b>42 417 826</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 38 * 100		3 800	3 800
Opptjent egenkapital		22 661 624	22 327 398
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>22 665 424</b>	<b>22 331 198</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	3 560 648	4 713 849
Borettsinnskudd	15	15 297 400	15 297 400
Avsetning bomiljøtiltak	16	50 075	41 764
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>18 908 123</b>	<b>20 053 013</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		11 159	-15 902
Påløpte renter		1 187	24 711
Påløpte avdrag		0	24 806
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>12 346</b>	<b>33 615</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>41 585 893</b>	<b>42 417 826</b>
Pantstillelse	17	28 678 297	28 678 297
Garantiansvar		0	0

Bergen, 30.03.2025  
Styret i Kryddergården Borettslag

Ina Sandven /S/

Torbjørn Erdal /S/

Kinga Zdziebko /S/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**SKATTETREKKSKONTO**

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**NOTE: 2****INKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 336 700
Kabel-TV	161 880
Garasjeleie	36 000
<b>SUM INKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 534 580</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Utleieinntekter	22 500
Kostnadsfordeling 2022 ,2023	7 299
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>29 799</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-22 560
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-22 560</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 160 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 686.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-19 760
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-19 760</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-160 327
Drift/vedlikehold VVS	-43 938
Drift/vedlikehold elektro	-11 313
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-607
Drift/vedlikehold heisanlegg	-384 146
Drift/vedlikehold brannsikring	-42 991
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-4 079
Kostnader dugnader	-175
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-647 576</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-207 943
Vann- og avløpsavgift	-201 767
Renovasjonsavgift	-120 599
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-530 309</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-923
Vaktmestertjenester	-83 188
Renhold ved firmaer	-103 620
Snørydding	-1 784
Andre fremmede tjenester	-7 790
Andre kontorkostnader	-747
Bank- og kortgebyr	-2 443
Velferdskostnader	-157
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-200 653</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 659
Renter av sparekonto i OBOS-banken	48 612
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>51 271</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-242 418
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-242 418</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2002	37 586 705
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>37 586 705</b>

Tomten ble kjøpt i 2001

Gnr.164/bnr.855

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,10 %. Løpetiden er 14 år.

Opprinnelig 2021	-5 440 000
Nedbetalt tidligere	726 151
Nedbetalt i år	1 153 201
	-3 560 648
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-3 560 648</b>

**NOTE: 15****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2002	-15 297 400
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-15 297 400</b>

**NOTE: 16****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-50 075
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-50 075</b>

**NOTE: 17****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	15 297 400
Pantelån	3 560 648
<b>TOTALT</b>	<b>18 858 048</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	37 586 705
Tomt	2 164 495
<b>TOTALT</b>	<b>39 751 200</b>

## Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 7.05.25

Selskapsnummer: 6165 Selskapsnavn: KRYDDERGÅRDEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.

# Protokoll til årsmøte 2025 for Kryddergården Borettslag

Møtet ble avholdt 7. mai kl. 17:00, Krydderloftet i 7. etasje.

Antall stemmeberettigede som deltok: 17      Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 8  
Totalt antall stemmeberettigede: 25

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

**Styrets innstilling**

Styret ønsker at representant fra OBOS er møteleder.

**Forslag til vedtak**

OBOS representant, Silje Borthen

**Vedtatt: Vedtatt 100%**

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

**Forslag til vedtak**

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

**Vedtatt: Ok, Vedtatt enstemmig.**

---

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

**Forslag til vedtak**

Som fører av protokollen ble Ina Sandven foreslått. Som protokollvitner ble Thomas Uthaug foreslått.

**Vedtatt: Vedtatt enstemmig.**

---

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

**Vedtak: Vedtatt**

---

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

**Vedtak: Vedtatt**

---

Sak 6

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

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret ønsker å fjerne Bergen Kommune fra punktet 2-3 i vedtektene da det ikke lenger er heftelser på bygget. Dette ble opphevet i 2021 og har ikke blitt praktisert etter dette.

*Opprinnelig vedtekt:*

*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 og Bergen Kommune for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.*

**Styrets innstilling**

Bergen Kommune opphevet i 2021 de eksisterende heftelsene på bygget og er p.t. ikke gyldig lenger.

Styret ønsker å fjerne Bergen Kommune fra avsnittet i vedtektene slik at det blir som andre ordinære borettslag.

#### Forslag til vedtak

Endre avsnitt 2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier slik at det blir som følger: (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

**Vedtak: Vedtatt enstemmig.**

---

Sak 7

### Vedtektsendring av punkt 4-2 Bruksoverlating

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Borettslaget har opplevd en økning i bruken av korttidsutleie og dette har generert bekymring blant styret og beboerne. Denne praksisen med korttidsutleie kan medføre uønskede konsekvenser og potensielle problemstillinger som påvirker bomiljøet og borettslagets interesser på en negativ måte.

Styret ønsker å endre deler av avsnittet "4-2 Bruksoverlating" i vedtektene som regulerer utleie.

Styret foreslår å endre punkt (3) i vedtektene, og å legge til ett nytt punkt.

Opprinnelig vedtekt:

*"(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren som selv bor i boligen, overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning."*

Styret ønsker å legge til en setning på slutten:

**(3)** Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren som selv bor i boligen, overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning, men informere styret om hver gang de leier ut boligen, inkludert hvor lenge, innenfor den tillatte perioden på 30 dager i løpet året.

Styret ønsker å skaffe informasjon knyttet til denne praksisen. Det handler mer om å holde den andre parten informert (les: borettslaget)

Styret ønsker også å legge til 1 nytt punkt under:

**(4)** Utleie av boligen utover 30 dager i løpet av året er langtidsutleie og er søknadspliktig til styret, og kan kun gjennomføres dersom kriterier for punkt 4-2(2) er oppfylt.

Opprinnelig punkt (4) i vedtektene blir flyttet et hakk lenger ned slik at det blir punkt (5) - uten å endre noe.

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

Styret ønsker også å minne om at kravene for langtidsutleie forblir som de er.

#### Styrets innstilling

##### 1. Informasjon og ansvar:

Ved å oppfordre andelseiere å informere styret om hver utleie, får man bedre oversikt over hvem som leier i borettslaget. Dette bidrar til å opprettholde trygghet og fellesskap, samt å unngå potensielle konflikter. Korttidsutleie kan føre til økt slitasje på fellesarealer og ressurser. Ved å ha oversikt over hvem som bor i boligen, kan styret bedre forvalte vedlikehold.

## 2. Sikring av boligfellesskapet:

Ved å gjøre utleie utover 30 dager søknadspliktig til styret, bidrar dette til å opprettholde et stabilt og trygt boligsamfunn ved å redusere gjennomstrømningen og sikre kontinuitet blant beboerne.

## 3. Bevare fellesskapsfølelsen:

Korttidsutleie kan føre til hyppigere skifte av naboer, noe som kan svekke fellesskapsfølelsen og forstyrre naborelasjonene. Ved å regulere dette, kan man opprettholde et mer stabilt og samlet bo- og bomiljø.

## 4. Fleksibilitet under særskilte omstendigheter:

Ved å beholde kravene for langtidsutleie og tillate korttidsutleie (over de 30 dagene) med søknadsplikt og samme krav som langtidsutleie, viser man forståelse for eventuelle nødvendigheter i andelseiernes livssituasjoner samtidig som man ivaretar borettslagets interesser.

## 5. Sikre etterlevelse av vedtektene:

Ved å oppfordre til å informere styret, kan vi sikre at alle andelseiere er klar over reglene og konsekvensene av å bryte dem. Dette vil bidra til en mer ansvarlig utleiepraksis.

## 6. Forhindre misbruk:

Uten klare retningslinjer kan det oppstå misbruk av korttidsutleie, noe som kan føre til uønsket støy, økt slitasje på fellesarealer, redusert trivsel og sikkerhet for de som bor i borettslaget. Dette er med på å forebygge konflikter ved å sikre at alle er informert om når og hvordan utleie skjer. Styret ønsker å oppmuntre andelseiere til å ta ansvar for sine handlinger og respektere fellesskapet. På den måten kan borettslaget regulere og ha oversikt over utleieaktivitet på en måte som ivaretar borettslagets interesser og samtidig gir trygghet for alle andelseiere.

Styret ønsker å innføre klare retningslinjer i borettslaget for korttidsutleie for å sikre at alle andelseiere er informert om og følger reglene for utleie. Vi ønsker å opprettholde et trygt og stabilt bomiljø samt beskytte eiendomsverdien og fellesskapet blant beboerne.

## Forslag til vedtak

Styret foreslår å legge til en setning på slutten av punkt (3) slik at det blir: " (3) Andelseiere som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren som selv bor i boligen, overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning, men informere styret om hver gang de leier ut boligen, inkludert hvor lenge, innenfor den tillatte perioden på 30 dager i løpet av året.»  
Legge til ett nytt punkt: «(4) Utleie av boligen utover 30 dager ila året er langtidsutleie og er søknadspliktig til styret, og kan kun gjennomføres dersom kriterier for punkt 4-2(2) er oppfylt.» Da blir opprinnelig punkt (4) vedtektene flyttet ett hakk lenger ned i rekken slik at det blir punkt (5) - uten å endre noe av innholdet. (5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

**Vedtak: For = 22 stemmer, Mot = 3 stemmer. Forslag vedtatt.**

---

## Styrehonorar

### Forslag fremmet av:

Ørjan Herbjørn Pettersen

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret vedtok i november 2024 å øke felleskostnadene med 5% med virkning fra 1. januar 2025 for å klare å opprettholde en positiv likviditet. Styret begrunner forslaget med en kraftig økning i kommunale avgifter og forsikringspremie. Videre informerer styret om at hvis man opplever negativ likviditet i løpet av 2025, så er sjansen store for at felleskostnader vil øker flere ganger gjennom 2025.

Forslagstiller mener at likviditeten kan bedres ved å redusere styrehonorar tilbake til et normalt nivå. Normalt nivå for styrehonorar i ett borettslag av vår størrelse er ca. kr 2 000,- per boenhet per år. I 2024 valgte årsmøtes flertall å gi ca. kr 4 200,- per boenhet i styrehonorar. Forslagsstiller mener at styrehonorar bør reduseres fra kr 160 000,- (2024) til kr 80 000,- (2025).

### Styrets innstilling

Styret sitt arbeid har gått betydelig opp og har vært unormalt krevende det siste året grunnet ulike saker som nevnt i styrets rapport. Styremedlemmer har måttet bruke mer tid og ressurser for å håndtere utfordringer og tilpasse seg endringer. Det er ikke ønskelig å redusere honoraret, men holde det slik som det er og har vært tidligere.

Dette var også en diskutert sak på fjorårets årsmøte og styret er klar over at de ligger i den øvre delen av skalaen til OBOS. Styret finner det ikke urimelig, gitt den arbeidsmengden og det ansvaret som har blitt lagt ned i perioden.

Under viser utbetalt styrehonorarer de siste årene:

2014-2015: 110 600

2015-2016: 101 800

2016-2017: 99 800

2017-2018: 166 000

2018-2019: 156 000

2019-2020: 160 000

2020-2021: 212 500

2021-2022: 97 500

2022-2023: 160 000

Et lavere styrehonorar vil være mindre attraktivt for styremedlemmer å fortsette dersom de føler seg urettferdig kompensert, spesielt etter et krevende år. I tillegg vil det nok bidra til at det blir vanskeligere å få beboere til å ville sitte i et styre. Å opprettholde honoraret kan bidra til stabilitet, kvalitet og kontinuitet i styret, noe som er viktig for langsiktig planlegging og strategisk utvikling.

Styret har aldri KPI-regulert honoraret. Hadde man gjort det ville honoraret vært over 205.000 kr om man tar utgangspunkt fra 2018 med tall fra SSB sine sider. Dette understreker at det nåværende honoraret allerede er moderat sammenlignet med hva det kunne vært, og at det ikke er rimelig å redusere det ytterligere.

Ifølge lovverket så spesifiserer den ikke noe rundt størrelsen på et styrehonorar, metoden for beregning av det, eller fordelingen. Man kunne f.eks hatt betaling per time. Dersom dette hadde vært tilfelle her så hadde styrehonoraret vært betydelig større enn det som styret foreslår å videreføre.

Å beholde det samme honoraret kan bidra til tillit mellom styret og interessentene, da det viser at styret verdsetter sin egen tid og innsats, spesielt etter et spesielt krevende år.

#### Forslag til vedtak 1

Styrehonorar for perioden 2024/2025 settes til kr 80 000,-.

#### Forslag til vedtak 2

Styret ønsker at styrehonorar for perioden 2024/2025 settes til samme som tidligere; 160 000,-

#### Forslag til vedtak 3 (Benkeforslag fra Espen R. Karlsen)

Styrehonorar for perioden 2024/2025 settes til kr 136 712,-

#### Valg av avstemningmetode

Alt. 1: Alle 3 forslag stemmes over i samtidig.

Alt. 2: Stemmes først over 80 000 mot 160 000, beløpet med flest stemmer går videre i ny avstemning mot 136 712.

Skriftlig avstemning; Alt 1: 19 stemmer, Alt. 2: 4 stemmer, Blank: 2 stemmer.

#### **Vedtak: Vedtatt forslag 2: styrehonorar til 160 000 kr med 17 stemmer.**

Forslag 1: 80 000 kr fikk 4 stemmer og forslag 3: kr 136 712 fikk 4 stemmer.

Protokolltilførsel: Ørjan Pettersen ber om at følgende protokollføres:

*"Jeg mener det ikke er dokumentert at styret sitt arbeid har gått betydelig opp og at det har vært et unormalt krevende år. Det er etter mitt syn ikke grunnlag for å benytte overskriften "spesielle uforutsette hendelser" i styrets årsrapport. "*

---

Sak 9

## Valgkomite

Forslag fremmet av:

Ørjan Herbjørn Pettersen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslagsstiller mener det bør opprettes en valgkomite i Kryddergården BRL.

### Styrets innstilling

- Uten en valgkomité kan alle medlemmer nominere seg selv eller andre, noe som gir en mer direkte og demokratisk prosess. Dette kan føre til at flere medlemmer føler seg engasjert og ansvarlige for valg av styret.
- Styret har fra tidligere gått bort fra en valgkomité da borettslaget har tidligere slitt med å finne kandidater til styret, og en valgkomité kan gjøre det enda vanskeligere å rekruttere. Mange medlemmer ønsker ikke å sitte i styret, og ved å fjerne komiteen kan vi åpne for flere muligheter for nominering og deltakelse.
- Valgkomiteen har ofte ikke tilstrekkelig innsikt i hvor mye ansvar og arbeidsmengde det sittende styret håndterer. Dette kan føre til feilvurderinger når det gjelder å foreslå styremedlemmer og fastsette styrehonorar.
- Ved å eliminere valgkomitéen kan vi spare tid og ressurser som kan brukes på andre viktige saker i borettslaget. Dette inkluderer å unngå honorar til valgkomitéens medlemmer, som kan være unødvendig i et borettslag hvor medlemmene kan ta ansvar selv.
- Uten en valgkomité kan styret fokusere mer på sitt arbeid og mindre på å håndtere valgprosessen. Dette kan bidra til bedre beslutningstaking og mer effektivt styrearbeid.
- Når medlemmene selv er involvert i nominasjonsprosessen, kan det bidra til å styrke tilliten til styret. Dette kan føre til en bedre samarbeidsånd og økt engasjement fra alle medlemmer.

Uten en valgkomité kan borettslaget tilpasse valgprosessen etter egne behov og preferanser, noe som kan være mer effektivt i en dynamisk situasjon.

Fordelene mot en valgkomite er å la medlemmene ha direkte innflytelse på nominasjonsprosessen og styrets sammensetning. Ved å fokusere på rekrutteringsutfordringer, manglende innsikt fra valgkomiteen, kostnadseffektivitet og styrking av styrets legitimitet.

#### **Forslag til vedtak 1**

Det etableres en valgkomite bestående av to andelseiere. Valgkomiteens oppgave er å finne kandidater til styreverv, samt fremme forslag om størrelse på styrehonorar.

#### **Forslag til vedtak 2**

Styret foreslår å fortsette slik som tidligere; uten valgkomite og fremme forslag om styrehonorar.

#### **Vedtak: Forslag til vedtak 2 vedtatt.**

For valgkomite #1 = 5 stemmer. Imot valgkomite # 2 = 18 stemmer. Blank = 2 stemmer.

---

Sak 10

## **Garasje**

Forslag fremmet av:

Ørjan Herbjørn Pettersen

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Etter forslagsstiller syn er det ikke fattet et lovlig vedtak i forbindelse omdisponering av areal fra parkeringsplass til sykkelparkering.

### **Styrets innstilling**

#### **1. Gyldighet av fjorårets vedtak**

Fjorårets årsmøte behandlet saken om omdisponering av arealet fra parkeringsplass til sykkelparkering, og det ble fattet et klart vedtak: "Sykkelparkering står." Dette vedtaket ble stemt over med 6 stemmer for, 13 imot, og 1 blank stemme. Styret er enige i at det kreves 2/3 flertall for å omdisponere arealet, og et slikt flertall ble ikke oppnådd. Dermed er fjorårets vedtak fortsatt gyldig og bindende.

#### **2. Pågående arbeid fra Bergen Kommune**

Bergen Kommune er for tiden i gang med et arbeid som er forventet å være ferdig i september 2025. Dette arbeidet er relevant for vår beslutning om sykkelparkeringen, da det kan påvirke både tilgjengelighet og sikkerhet for syklister. Vi mener derfor at det er fornuftig å opprettholde sykkelparkeringen inntil kommunens arbeid er fullført, slik at vi kan tilpasse oss de nye forholdene.

#### **3. Manglende gjennomføringsplan**

Forslagsstilleren har ikke presentert en konkret plan for hvordan avviklingen av sykkelparkeringen skal gjennomføres innen 10 dager. Dette er en urealistisk tidsramme, og det er uklart hvordan styret skal kunne implementere en så omfattende endring på så kort tid. Uten en klar og gjennomførbar plan, er det vanskelig å se hvordan dette forslaget kan realiseres.

#### 4. Øremerkede midler for miljøtiltak

Midler som tidligere ble mottatt fra Bergen Kommune for å opprette sykkelparkeringen er øremerket for miljøtiltak. Dette indikerer at kommunen har sett verdien av å fremme sykkelbruk, og det ville være i strid med både kommunens og borettslagets miljømål å avvike en slik ordning slik situasjonen er nå. Å opprettholde sykkelparkeringen er i tråd med vårt ansvar for å støtte miljøvennlige tiltak.

#### 5. Behov for stabilitet

Borettslaget har allerede opprettet sykkelparkering i garasjeanlegget, og det er viktig å opprettholde stabilitet for beboerne. Endringer i bruken av fellesarealer kan skape usikkerhet og konflikt blant beboerne. Å opprettholde den nåværende ordningen gir forutsigbarhet og trygghet for alle beboere, spesielt i en tid med pågående endringer fra kommunen.

#### Konklusjon

Styret anbefaler at fjorårets vedtak om å opprettholde sykkelparkeringen i garasjeanlegget står ved lag inntil Bergen Kommune er ferdig med sitt arbeid i september 2025. Vi mener det er viktig å ta hensyn til både lovligheten av tidligere vedtak, pågående arbeider fra kommunen, samt de miljømessige og praktiske konsekvensene av en eventuell avvikling.

#### Forslag til vedtak

Sykkelparkering består inntil søppelrom blir disponibelt.

Før søppelrom tas i bruk til sykkelparkering skal saken behandles som omdisponering av areal på neste mulige generalforsamling. Før generalforsamling gis andelseierne mulighet til å fremme forslag til alternativ bruk av søppelrom.

Vedtektene oppdateres med eget punkt om fellesareal. Hensikten er å regulere bruk av garasje, sykkel-parkering, hybel, krydderloftet, boder m.m. Vedtektene skal oppdateres på neste mulige generalforsamling. Andelseierne oppfordres til å gi innspill i forbindelse med vedtektsendring.

#### Vedtatt: Vedtatt, 21 stemmer for (håndsoppr.)

---

Sak 11

### Garasje

Forslag fremmet av:

Ørjan Herbjørn Pettersen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Dette forslaget ønskes behandlet dersom forslag om opphør av sykkelparkering ikke får flertall.

Dette forslaget betyr at de som har sykler parkert i garasjen, i fellesskap skal dekke det månedlige inntektstapet på kr 1 500,-. Eksempel: Dersom det står 6 sykler i garasjen blir prisen per sykkel kr 250,- per måned

#### Styrets innstilling

##### 1. Manglende gjennomføringsplan

Forslaget fra innmelder om at andelseiere som benytter sykkelparkering skal dekke det månedlige inntektstapet på kr 1.500,- mangler en konkret og gjennomførbar plan for implementering. Det er uklart hvordan dette skal administreres i praksis, og det er ingen beskrivelse av hvordan innkrevingen av beløpene skal foregå. Uten en tydelig plan for gjennomføring, er det vanskelig å se hvordan dette forslaget kan realiseres.

##### 2. utfordringer med identifisering av sykler

Det er også betydelige praktiske utfordringer knyttet til identifisering av hvilke sykler som tilhører hvilke andelseiere. Uten et system for registrering av sykler, vil det være umulig å kontrollere hvem som skal betale for

inntektstapet. Dette kan føre til konflikt og misforståelser blant beboerne, som kan oppleve det som urettferdig å måtte betale for andres sykler.

### 3. Økonomisk belastning

Mange borettslag og sameier tilbyr gratis sykkelparkering som en del av fellesarealene, spesielt i områder med høy sykkelbruk. Dette kan være en del av en miljøvennlig strategi for å oppmuntre til sykling. Foreslått beløp kan være økonomisk belastning for beboerne. Dette kan føre til misnøye og redusert trivsel i borettslaget

### 5. Opprettholdelse av sykkelparkering

Som tidligere nevnt, er det allerede fattet et vedtak om å opprettholde sykkelparkeringen inntil Bergen Kommune er ferdig med sitt arbeid i september 2025. Å innføre et system for å dekke inntektstapet vil være unødvendig og i strid med det eksisterende vedtaket.

### Konklusjon

Styret anbefaler å forkaste forslaget om at andelseiere som benytter sykkelparkering skal dekke det månedlige inntektstapet. Forslaget mangler en klar gjennomføringsplan, det er praktiske utfordringer knyttet til identifisering av sykler, og det kan føre til urettferdighet og konflikter blant beboerne. I lys av fjorårets vedtak og de pågående arbeidene fra Bergen Kommune, er det best å opprettholde den nåværende ordningen.

### Forslag til vedtak

Andelseiere som benytter sykkelparkering, skal i fellesskap dekke det månedlige inntektstapet på kr 1.500, - som Kryddergården BRL har i forbindelse med at parkeringsplass er omgjort til sykkelparkering.

**Vedtak: Ikke vedtatt. 3 stemmer for, 22 stemmer mot.**

---

Sak 12

## Valg av styremedlem

Styremedlem: man sitter som styremedlem i 2 år, dvs fra 2025-2027.

Varamedlem: man sitter som medlem i 1 år, dvs fra 2025-2026.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kinga Zdziebko
- Emilie Hellevang

**Vedtak: Følgende ble valgt som styremedlem for 2 år Emilie Hellevang med 19 stemmer.**

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kine Iversen (trekker seg)
- Eira Moe-Helgesen
- Kinga Zdziebko

**Vedtak: Følgende ble valgt som varamedlem for 1 år Eira Moe-Helgesen med 21 stemmer.**

---

Sak 13

## **Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

### **Roller og kandidater**

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Ina Sandven

**Vedtak: Følgende ble valgt Ina Sandven**

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Torbjørn Erdal

**Vedtak: Følgende ble valgt Torbjørn Erdal**

---

Protokollen signeres av:

Møteleder: Silje Borthen /S/

Fører av protokollen: Ina Sandven /S/

Protokollvitne: Thomas Uthaug /S/



# Ekstraordinært årsmøte 2024

## Innkalling

S.nr. 6165

Kryddergården Borettslag

## Velkommen til årsmøte i Kryddergården Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Dato for årsmøtet:

22. april 2024 kl. 18:00, Krydderloftet.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING

Avholdes umiddelbart etter at ordinær generalforsamling er avsluttet.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Styrehonorar
6. Vedtektsendring styresammensetning
7. Garasje og sykkelparkering

Med vennlig hilsen,

Styret i Kryddergården Borettslag

Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

**Forslag til vedtak**

Grete Kalve OBOS er foreslått.

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

**Forslag til vedtak**

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

---

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

**Forslag til vedtak**

Protokollfører og protokollvitner velges i møtet

---

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

## Styrehonorar

**Forslag fremmet av:**

Ørjan Pettersen - leilighet 207

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

I perioden 2022-2023 var gjennomsnittlig styrehonorar per bolig i Kryddergården borettslag dobbel så stort som sammenliknbare borettslag i OBOS (se vedlegg). Gjennomsnittlig styrehonorar per boenhet i sammenliknbare borettslag var i perioden 2022-2023 ca. kr 2 000,- per boenhet per år. Ordinær generalforsamling 2023 i Kryddergården Borettslag ga kr 160 000,- i styrehonorar for perioden 2022-2023. Dette tilsvarer et styrehonorar per boenhet på ca. kr 4 200,- for perioden 2022-2023. Dette betyr at hver boenhet i Kryddergården borettslag for perioden 2022-2023 betalte ca. kr 200,- for mye hver måned i husleie.

Forslagsstiller fremsatte på generalforsamlingen 2023 et forslag om å redusere størrelsen på styrehonoraret. Begrunnelsen for forslaget var at det ikke var forhold som tilsa så stort styrehonorar. Det var ikke behov for å leie inn ekstern styreleder for perioden 2022-2023, og det hadde heller ikke vært et særlig arbeidskrevende år. Forslagsstiller forsøkte å argumentere med at styrehonorar måtte ta utgangspunkt i hva sammenliknbare borettslag betaler i styrehonorar. Styret argumenterte for at styrehonoraret måtte være like stort som året før. Forslagsstiller er ikke enig i at styrets honorar skal fastsettes med bakgrunn i hva styret fikk i forrige periode. Det kan ha vært ekstraordinære forhold i foregående periode som tilsa økt styrehonorar. Dersom ekstraordinære forhold ikke eksisterer, er det urimelig å gi ekstra kompensasjon til styret.

### Styrets innstilling

Styret stemmer for å beholde dagens styrehonorar.

Det er til tider et stort trykk på arbeidsmengden og dette bør gjenspeiles i honoraret. Å være medlem av styret innebærer en stor grad av tilgjengelighet for beboerne. Det å alltid måtte være tilgjengelig både i og utenfor arbeidstid er ofte stressende og bør belønnes deretter. Av den grunn så mener styret at honoraret som er etablert er passende, og samsvarer med det som er blitt gitt de siste 5-6 årene.

Styret har i forrige periode måtte bruke flere av sine egne arbeidsdager for å være tilgjengelig og disponible for å låse inn arbeidsfolk + brukt tid på å få tak i beboere grunnet fullmakt for å låse inn arbeidsfolk (ref. installasjon

av fiber og porttelefon) + hatt befaringer (VVS leverandør) og renhold og vaktmesterjenester for å forsøke å spare kostnader til borettslaget.

Styret er også i en utfordrende diskusjon og forhandling med næringgseksjonen i 1. etasje. Dette har vært meget krevende og har pågått i over 6 mnd.

I tillegg fasiliterer styret utleie av hybel, samt holder orden og oversikt, samt krever inn betaling av leie. Vi har måtte måke utenfor bygget ved mye snøfall da vaktmester ikke har hatt tid, for å unngå å få bot fra kommunen for manglende måking.

Ønsker å presisere at i beskrivelsen til Ørjan Pettersen (som er hentet fra OBOS sine sider) så er det glemt å nevne at ca 10% av borettslagene ligger på kr 2900,- pr boenhet eller høyere. I tillegg er det heller ikke slik at sparte kostnader her automatisk går til reduksjon av husleie.

### Forslag til vedtak

Styrehonorar i Kryddergården Borettslag skal normalt fastsettes slik at honorar per bolig ikke overstiger gjennomsnittlig honorar for sammenliknbare borettslag i Obos (31-80 boliger). Styret kan foreslå et større styrehonorar dersom det har vært et særlig arbeidskrevende år, for eksempel ved rehabilitering. Styret pålegges å dokumenter merarbeid som det kreves ekstra betaling for.

### Vedlegg

1. 6165 Kryddergården Brl - Vedlegg til sak 1 Styrehonorar.pdf

---

Sak 6

## Vedtaksendring styresammensetning

Forslag fremmet av:

Ørjan Pettersen - leilighet 207

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

I 2020 vedtok generalforsamlingen i Kryddergården BRL å redusere antall styremedlemmer fra 4 + vara til 3 + vara fordi det var utfordrende å finne frivillige til styrearbeidet. Vedtaket kan reverseres dersom det skulle bli flere frivillige til styrearbeid. Ved valg av ny styreleder/styremedlemmer på ekstraordinær generalforsamling høsten 2023 var det nok kandidater til å etablere et styre på 4 + vara.

### Styrets innstilling

Styret stemmer for å beholde antall medlemmer (3 + vara) da dagens ordning fungerer slik den skal. Kravet for antall styremedlemmer er 2 + vara, dvs at vi er innenfor kravet og godt dekket.

Styret mener det ikke er grunnlag for å utvide styret bare fordi vi i år har ekstra kandiadt(er) som ønsker å sitte i styret.

Styret ønsker å unngå å komme i samme situasjon som tidligere ved å mangle kandidater til å fylle opp plassene.

## Forslag til vedtak

Med virkning fra dags dato økes antall styremedlem fra 3 styremedlemmer + vara, til 4 styremedlemmer + vara.

---

Sak 7

## Garasje og sykkelparkering

Forslag fremmet av:

Ørjan Pettersen - leilighet 207

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I 2022 godkjente generalforsamlingen etablering av sykkelparkering i borettslaget. Beboeren som fremmet forslaget i 2022 ønsket at borettslaget skulle kjøpe inn sykkelstativ.

Høsten 2022 var det bare to andelseiere som ønsket å leie garasje plass. Styret gjorde ikke flere forsøk på å skaffe leietaker til ledig parkeringsplass, men valgte å omdisponere arealet til sykkelparkering.

Årlig leiekostnad for en garasje plass er kr 18.000,-. Beboere som parkere sykkel i garasje betaler ikke noe for bruk av arealet. Alle beboere må være med på å dekke inn tapte inntekter i form av økte felleskostnader. For hver bolig utgjør dette ca. kr 40,- pr. boenhet pr måned, det vil si ca. kr 480 pr. år.

Forslagsstiller stiller spørsmål ved lovligheten av styrevedtaket vedrørende omdisponering av areal fra bilparkering til sykkelparkering. Slik forslagsstiller forstår regelverket kan dette være en sak som krever 2/3 flertall på generalforsamling.

### Styrets innstilling

Styret anbefaler at generalforsamling stemmer mot forslaget.

Styret ønsker at den midlertidige sykkelparkeringen forblir i garasjen inntil søppelrom blir tilgjengelig når bossnettet til BIR er på plass.

Dette er som sagt en midlertidig løsning, men sett fra et miljøperspektiv så ønsker styret å tilby sykkelparkering uten å ta seg betalt for dette.

Styret ønsker også her å påpeke at evt leiekostnader fra garasje ikke automatisk går til reduksjon av felleskostnader.

### Forslag til vedtak

Gratis sykkelparkering i garasje opphører med virkning fra dags dato. Styret gis i oppgave å inngå en normal leiekontrakt for den tredje parkeringsplassen.

---



Privat

**Boligforvaltning**

Bedrift

Søk

Logg inn

Be om tilbud

Forsiden

Våre tjenester

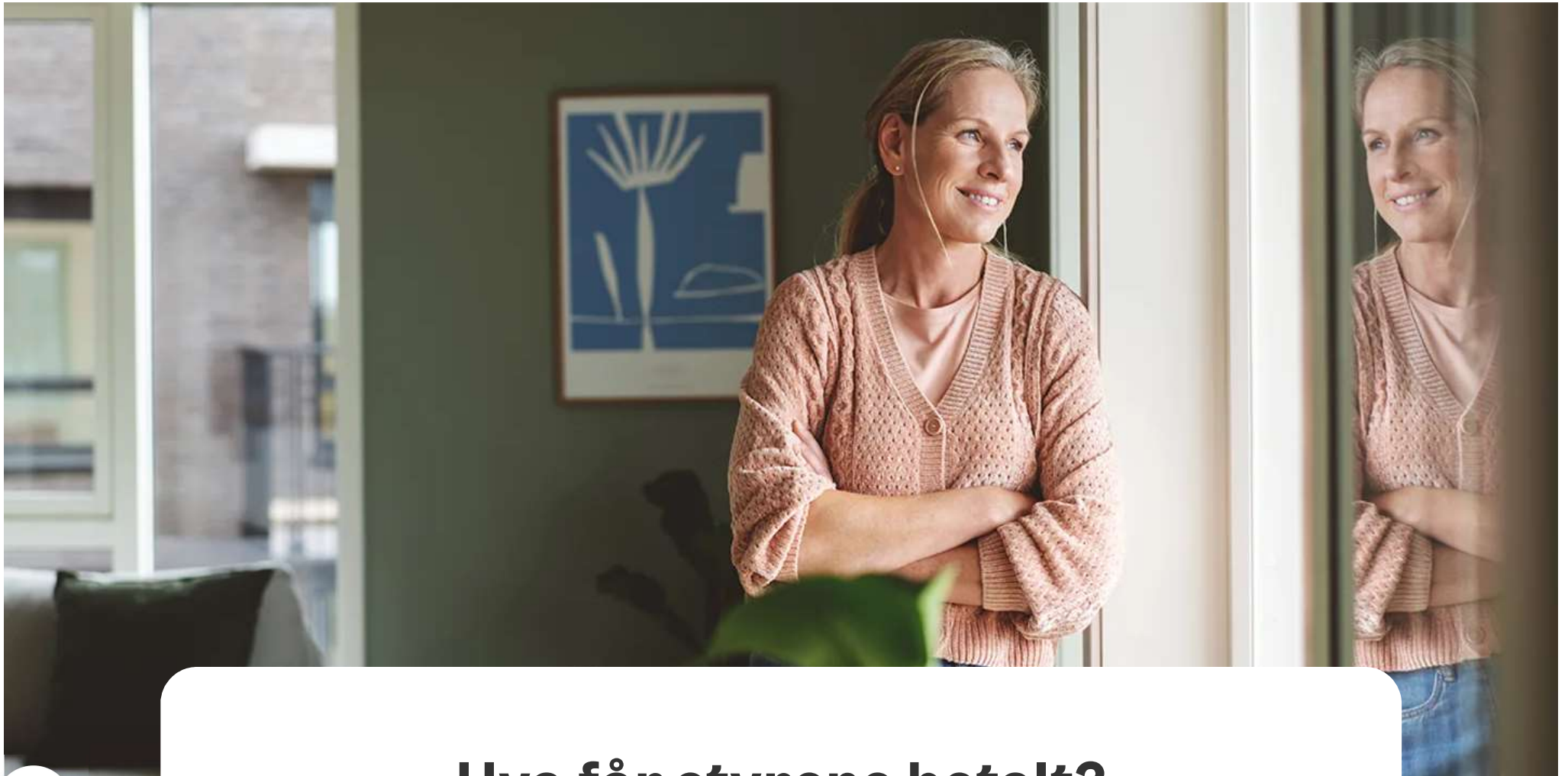
Etablere nytt boligselskap

Bank

Kurs og seminarer

Fagbladet Bolig & Miljø

**Tips og råd**



# Hva får styrene betalt?

Vedlegg 1

7 av 12

6165 Kryddergården Brl - Vedlegg til sak 1 Styrehonorar.pdf

## Det er store forskjeller, men gjennomsnittet ligger på 1820 kroner per bolig.

### Styrearbeid

Tekst: Henrik Sørli

Illustrasjon: Berit Sømme

Publisert: mandag 27. februar 2023

Regnskapskonsulent Kristoffer Olstad har sett på styrehonorarene til 3754 av boligselskapene som forvaltes av OBOS.

– Tallene viser at det er store forskjeller, men flertallet ligger et sted mellom 1100 og 2100 kroner per bolig for det totale styrehonoraret. Omtrent ti prosent ligger på 2900 kroner eller mer, forteller Olstad.

De minste selskapene får som regel mest per bolig, og snittet synker med økende antall boenheter. Det gis i snitt 1963 kroner for de som har 6–30 boenheter. For selskap som har flere enn 250 boliger, ligger snittet på 1133 kroner per bolig. Tallene gjelder styrehonorar som ble utbetalt i 2022.

## Fordeling



Vedlegg 1

8 av 12

6165 Kryddergården Brl - Vedlegg til sak 1 Styrehonorar.pdf

Olstad har ikke sett på fordelingen av honoraret innad i styret i denne undersøkelsen, men erfaring tilsier at det varierer. Det er ingen fasitsvar på hvordan denne fordelingen skal gjøres.

– Det er normalt at styreleder får mest på grunn av ansvaret som styrelederen har. Ganske mange fordeler resten av summen likt mellom de andre styremedlemmene. Jeg tror imidlertid at flertallet fordeler honoraret basert på hvilke oppgaver og arbeidsmengde de ulike medlemmene har hatt.

## Størrelse

Det er forskjellige faktorer som spiller inn på størrelsen til styrehonoraret. Noen selskap har tradisjon for tilnærmet gratisarbeid, mens andre betaler godt. Ekstern styreleder er en faktor som vanligvis drar opp styrehonoraret. En del boligselskap øker honoraret i tråd med konsumprisindeksen, mens mange gir det samme beløpet år etter år.

– Det er vanlig at man får ekstrabetalt hvis det har vært et særlig arbeidskrevende år, for eksempel hvis man har gjennomført en større rehabilitering. Styret kan foreslå en sum, men det er opp til årsmøtet å fastsette honoraret, sier Kristoffer Olstad i OBOS.

I beregningen er selskap med 1–5 enheter utelatt fordi denne gruppen har en del spesialtilfeller og mer styrearbeid enn størrelsen på boligselskapet skulle tilsi.



# Gjennomsnittlig styrehonorar i 2022

Antall boliger / honorar per bolig:

- 6–30 boliger – 1963 per bolig
- 31–80 boliger – 1821 per bolig
- 81–250 – 1560 per bolig
- 251 og oppover – 1133 per bolig

## Styrearbeid - relaterte artikler



Vedlegg 1



10 av 12



6165 Kryddergården Brl - Vedlegg til sak 1 Styrehonorar.pdf

## Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 22.04.24

Selskapsnummer: 6165 Selskapsnavn: Kryddergården Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.



BERGEN  
KOMMUNE

## PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 164/855/0/0

Utlistet 28. januar 2026

### Om rapporten

Opplysningene er fremkommet etter en teknisk analyse av kartdataene der eiendommens utstrekning er sammenholdt med ulike arealplaners utstrekning (omkretser). Følgende plannivåer er testet:

- Gjeldende kommuneplans arealdel inkl. kommunedelplaner og kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner i vertikalnivå 'under grunnen', 'på grunnen', 'over grunnen' og 'på bunnen'
- Reguleringsplaner under arbeid

I den grad vektoriserte (geometriske) arealformålsflater, hensynsoner, båndlegginger og restriksjoner eksisterer blant kartdataene er også disse testet og kvantifisert på eiendommen.

I tillegg til overnevnte testes eiendommens beliggenhet i forhold til noen aktuelle planrelaterte temaer som område for midlertidig tiltaksforbud og ulike typer støysoner. Videre testes også forekomster av gjeldende planer og planer under arbeid, samt godkjente tiltak (byggesaker) som ligger nærmere enn 100 meter fra eiendommens yttergrenser.

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes [digitale planregister](#).

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte [saksinnsynsløsning](#).

For øvrig er det lagt hyperkoblinger på arealplan-id'er (plannumre) og saksnumre for med dette kunne foreta direkteoppslag i nevnte informasjonssystemer.

#### Forklaring plantype

- 20 - Kommuneplanens arealdel
- 21 - Kommunedelplan
- 22 - Mindre endring av kommune(del)plan
- 30 - Eldre reguleringsplan
- 31 - Mindre reguleringsendring
- 32 - Bebyggelsesplan iht. reguleringsplan (PBL 1985)
- 33 - Bebyggelsesplan iht. kommuneplanens arealdel (PBL 1985)
- 34 - Områderegulering
- 35 - Detaljregulering

#### Forklaring planstatus

- 0 - Kun opprettet sak (foreløpig ikke annonsert)
- 1 - Planlegging igangsatt
- 2 - Planforslag
- 3 - Endelig vedtatt arealplan
- 4 - Opphevet
- 5 - Utgått/erstattet
- 6 - Vedtatt plan med utsatt rettsvirkning
- 8 - Overstyrt
- 9 - Avvist
- 10 - Uaktuell/trukket

Påliteligheten av analyseresultatene henger nøye sammen med eiendommens oppmålingskvalitet. Av denne grunn er utvalgt matrikkelinformasjon om eiendommen oppgitt innledningsvis. Legg her spesielt merke til *arealkvalitet* og eventuelle *arealmerknader* knyttet til eiendomsteig(ene). Mer informasjon om eiendommen i Kartverkets innsynsløsning [Se eiendom](#).

I tilfelle matrikkelenheten er part i et jordsameie (brukssameie) med andre matrikkelenheter eller matrikkelenheten har felles teig med annen matrikkelenhet, inngår arealet av felles teig(er) i analysen. Dersom matrikkelenheten er registrert som eier av del av annen matrikkelenhet (ikke jordsameie/brukssameie), inngår imidlertid ikke arealet av teig(er) til det registrerte realsameiet i beregningen.

### Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260998821	Grunneiendom	0	Ja	658,4 m <sup>2</sup>	Usikker	-	Ja

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

### Reguleringsplaner på grunnen

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

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saknr	Dekningsgrad
<a href="#">8200000</a>	30	BERGENHUS. GNR 164, NEDRE NYGÅRD NORD	3 - Endelig vedtatt arealplan	27.06.1994	<a href="#">190710629</a>	88,6 %
<a href="#">66410000</a>	35	BERGENHUS. GNR 164 BNR 859 MFL., LARS HILLES GATE - NYGÅRDSGATEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	29.03.2023	<a href="#">202220592</a>	11,4 %

## Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
<a href="#">8200000</a>	110 - Boliger	88,6 %
<a href="#">66410000</a>	1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse	11,4 %

## Begrensninger (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
<a href="#">8200000</a>		88,6 %

## Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saknr	Ikrafttrådt
<a href="#">8200201</a>	31	BERGENHUS. GNR 164 BNR 1299, NEDRE NYGÅRD KVARTAL 11	200404163	24.03.2004

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

## Kommuneplan

PlanID	Plannavn	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018	19.06.2019	100,0 %

## Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY1	99,0 %
<a href="#">65270000</a>	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	1,0 %

## Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssoenenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	KpAngittHensynSone	H570_2	Nygårdshøyden	100,0 %
<a href="#">65270000</a>	KpAngittHensynSone	H570_7	Historisk sentrum	100,0 %

## Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssoenenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	KpFareSone	H390_2	Luftkvalitet - gul sone	100,0 %

## Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssoenenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	KpStøySone	H220_10	Helikopterstøy - Nygårdstangen - gul sone	100,0 %
<a href="#">65270000</a>	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	35,6 %

## Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssoenenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	24,9 %

## Bestemmelsesområder i kommuneplanen

PlanID	Bestemmelseområde	Bestemmelsehjemmel	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	#4	5 - Byggegrense, utb.volum, funksjonskrav	100,0 %

## Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

## Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
<a href="#">15780000</a>	BERGENHUS. KPD SENTRUM	3 - Endelig vedtatt arealplan	10.12.2001	100,0 %

## Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
15780000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	99,2 %
15780000	1 - Nåværende	630 - Fotgjengerstrøk	0,5 %
15780000	1 - Nåværende	170 - Friområder	0,3 %

## Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
<a href="#">71740000</a>	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	<a href="#">202417461</a>
<a href="#">8200200</a>	30	BERGENHUS. GNR 164 BNR 1287, NEDRE NYGÅRD, KVARTAL 11	3	<a href="#">200001254</a>
<a href="#">8205200</a>	32	BERGENHUS. GNR 164 BNR 1294-1297, BEBYGGELSESPLAN KVARTAL 10A	3	<a href="#">199614502</a>
<a href="#">5020000</a>	30	BERGENHUS. LARS HILLES GATE 28-32	3	-
<a href="#">63040000</a>	35	BERGENHUS. GNR 164 BNR 949 MFL., LARS HILLES GATE 30	3	<a href="#">201211146</a>
<a href="#">65060000</a>	35	BERGENHUS. GNR 164 BNR 948 MFL., NEDRE NYGÅRD, DELER AV KVARTAL 16C	3	<a href="#">201535322</a>
<a href="#">18690000</a>	35	BERGENHUS. GNR 164 BNR 860 OG 861 MFL., NYGÅRDSGATEN 91 OG 93, JOHANNES BRUNS GATE 16	3	<a href="#">200509837</a>
<a href="#">60800000</a>	35	BERGENHUS. GNR 164 BNR 941, AGNES MOWINCKELS GATE 5	3	<a href="#">200707773</a>
<a href="#">64170000</a>	35	BERGENHUS. GNR 164 BNR 726 MFL., ENERGITEKNOLOGIBYGGET ALLÉGATEN	3	<a href="#">201338995</a>
<a href="#">16970000</a>	30	BERGENHUS. BYBANE I BERGEN, DELSTREKNING 2 - NYGÅRDSTANGEN - EDVARD GRIEGS VEI	3	<a href="#">200208974</a>
<a href="#">11600000</a>	30	BERGENHUS/ÅRSTAD. HOVEDINNFARTSÅREN FRA SYD DANMARKSPASS - STRØMGATEN	4	-

## Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
164/1333	139284569-1	Påbygg	Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer	Rammetillatelse	12.08.2019	<a href="#">201907851</a>
164/1321	23578468-1	Påbygg	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	03.11.2023	<a href="#">202313991</a>

## Andre opplysninger

Eiendommen er berørt av Eviny Termo AS sitt konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg.

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

Skrevet ut 28. januar 2026



## Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.

Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget. Noen plankart er av eldre kvalitet med dårlig oppløsning og de inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for GIS og plandata ved Plan- og bygningsetaten.

### Plannivåene

De etterfølgende plannivåene vedtas av Bergen bystyre, kun reguleringsplan gir rettsvirkning til ekspropriasjon, med virkning i 10 år regnet fra kunngjøring av bystyrets vedtak.

### Kommuneplan

Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.

Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.

Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år. *Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000* ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.

Les mer her: <https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018>

### Kommunedelplan

Kommunedelplanene er en del av kommuneplanens arealdel, men kan for eksempel være en mer detaljert utdyping for et geografisk område som tettsted, kystsonen eller et bestemt tema med tilhørende kartdel med bestemmelser. En kommunedelplans arealdel har formelt samme innhold, behandlingsform og rettsvirkning som en kommuneplan. I likhet med arealdelen for hele kommunen består den geografiske kommunedelplanen av kart og bestemmelser med tilhørende planbeskrivelse.

### Reguleringsplan

Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensingslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon. Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.

Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.

Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side.

En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.



# Reguleringsplan på grunnen - oversikt



BERGEN  
KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 28.01.2026

Gnr/Bnr/Fnr: 164/855/0/0

Adresse: Hans Tanks gate 8

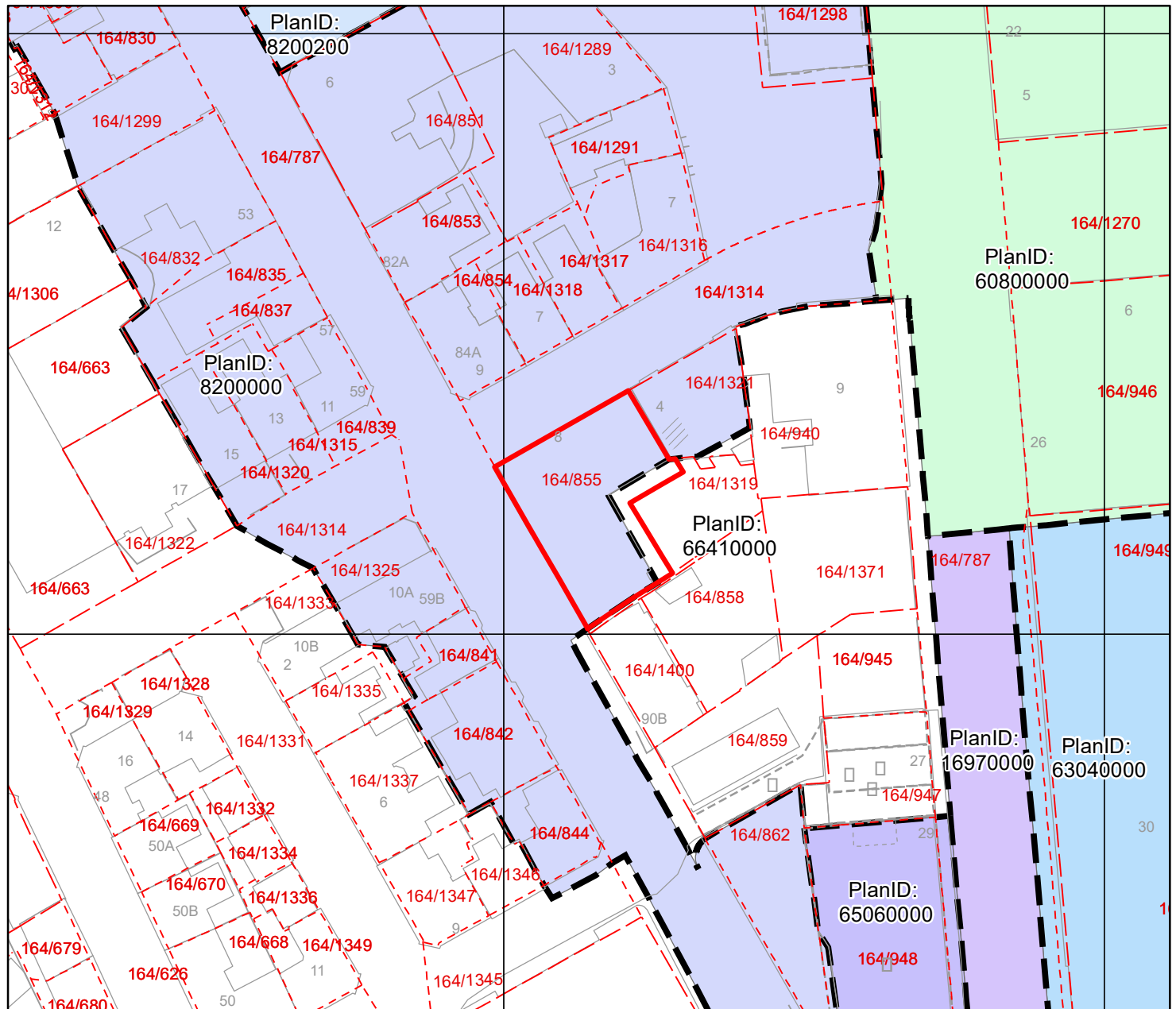
Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon søk på eiendommen i vårt planregister <https://www.arealplaner.no/bergen4601>

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:

66410000, 8200000

OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon

Eiendomsmarkering





# Reguleringsplan på grunnen



Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten

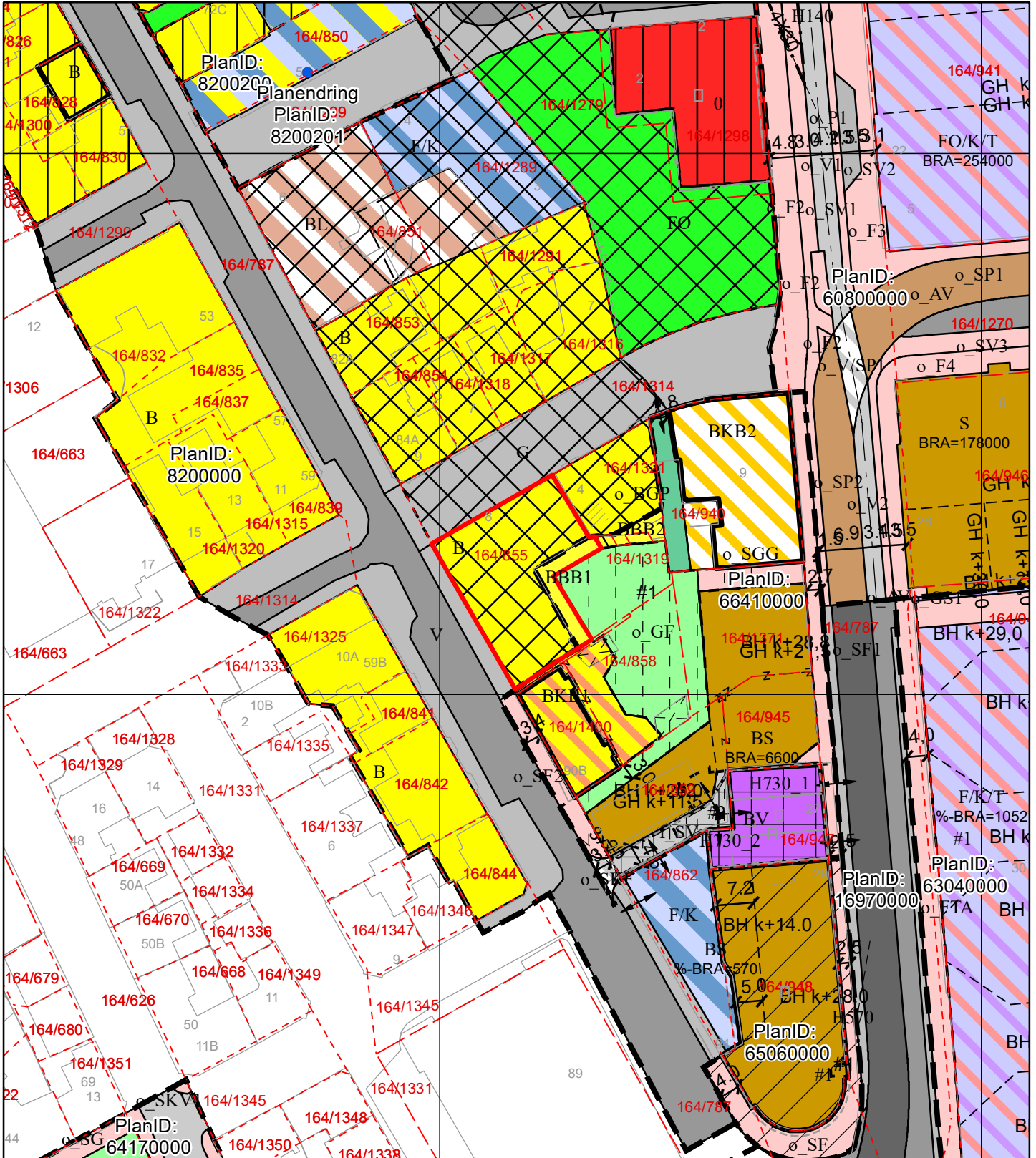
Målestokk: 1:1000  
Dato: 28.01.2026

Gnr/Bnr/Fnr: 164/855/0/0  
Adresse: Hans Tanks gate 8

## BERGEN KOMMUNE

OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon  
For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se <https://www.arealplaner.no/bergen4601>

Eiendomsmarkering



# Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

- Planendring

## Punktmarkeringer

- ↔ 1242 - Avkjørsel

## Juridisklinje

- ⚡ 1204 - Eiendomsgrense oppheves
- ⚡ 1210 - Bygg, kulturm. m.m. som skal bevares
- ⚡ 1211 - Byggegrense
- ⚡ 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
- ⚡ 1221 - Regulert senterlinje
- ⚡ 1222 - Frisiktlinje
- ⚡ 1259 - Måle- og avstandslinje

## Regulert høydelinje

- ⚡ Regulert høydelinje

## Bestemmelsegrense

- ⚡ Avgrensning skriftlig bestemmelse

## Midlertidig bygg og anlegg grense

- ⚡ Midlertidig bygg og anlegg grense

## Begrensningsgrense gammel lov

- ⚡ Reguleringsplan bevaringsgrense
- ⚡ Reguleringsplan fornyelsesgrense

## Hensynssonegrense

- ⚡ Reguleringsplan hensynssonegrense

## Bestemmelseområde

Andre bestemmelsehjemler

## Begrensningsområde gammel lov

- || 660 - Bevaringsområder
- ⚡ 800 - Fornyelsesområder

## Hensynssoner PBL §12-6

- ⚡ Angitthensynsone
- ⚡ Båndleggingsone
- ⚡ Sikringsone

## Plangrense

- ⚡ Reguleringsplanomriss

## Formålsgrense

- ⚡ Reguleringsplan formålsgrense

## Reguleringsformål §25 eldre PBL

- ⚡ Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- ⚡ Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)
- ⚡ Kjørevei
- ⚡ Sykkelveg
- ⚡ Gangveg
- ⚡ Gatetun
- ⚡ Sporvei / forstadsbane
- ⚡ Annet friområde
- ⚡ Bolig / Forretning / Kontor
- ⚡ Forretning / Kontor
- ⚡ Annet kombinert formål

## Arealformål PBL §12-5

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

- ⚡ 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse
- ⚡ 1130 - Sentrumsformål
- ⚡ 1360 - Bensinstasjon, serviceanl.
- ⚡ 1620 - Gårdsplass
- ⚡ 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- ⚡ 1803 - Bolig, tjenesteyting
- ⚡ 1813 - Forretning, kontor, tjenesteyting

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

- ⚡ 2010 - Veg
- ⚡ 2011 - Kjøreveg
- ⚡ 2012 - Gate med fortau
- ⚡ 2015 - Gang- sykkelveg
- ⚡ 2016 - Gangveg, -areal, gågate
- ⚡ 2017 - Sykkelveg, -felt
- ⚡ 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
- ⚡ 2022 - Trase - Sporvei, forstadsbane
- ⚡ 2080 - Parkering
- ⚡ 2800 - Komb. formål samf.anl. - teknisk infrastr.tras.

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)


- ⚡ 3040 - Friområde



# Tegnforklaring for kommuneplan

 Arealformålgrense


## KPA2018 Arealformål


 Bestemmelsegrense


 Byfortettingssone

## Samferdselslinjer

 Grønnstruktur

 Bybane

 Angitthensyn kulturmiljø

 Faresone

 Infrastruktursone

 Støysone gul

 Støysone rød



BERGEN  
KOMMUNE

# Kommunedelplan

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 28.01.2026

Arealplan-ID: 15780000

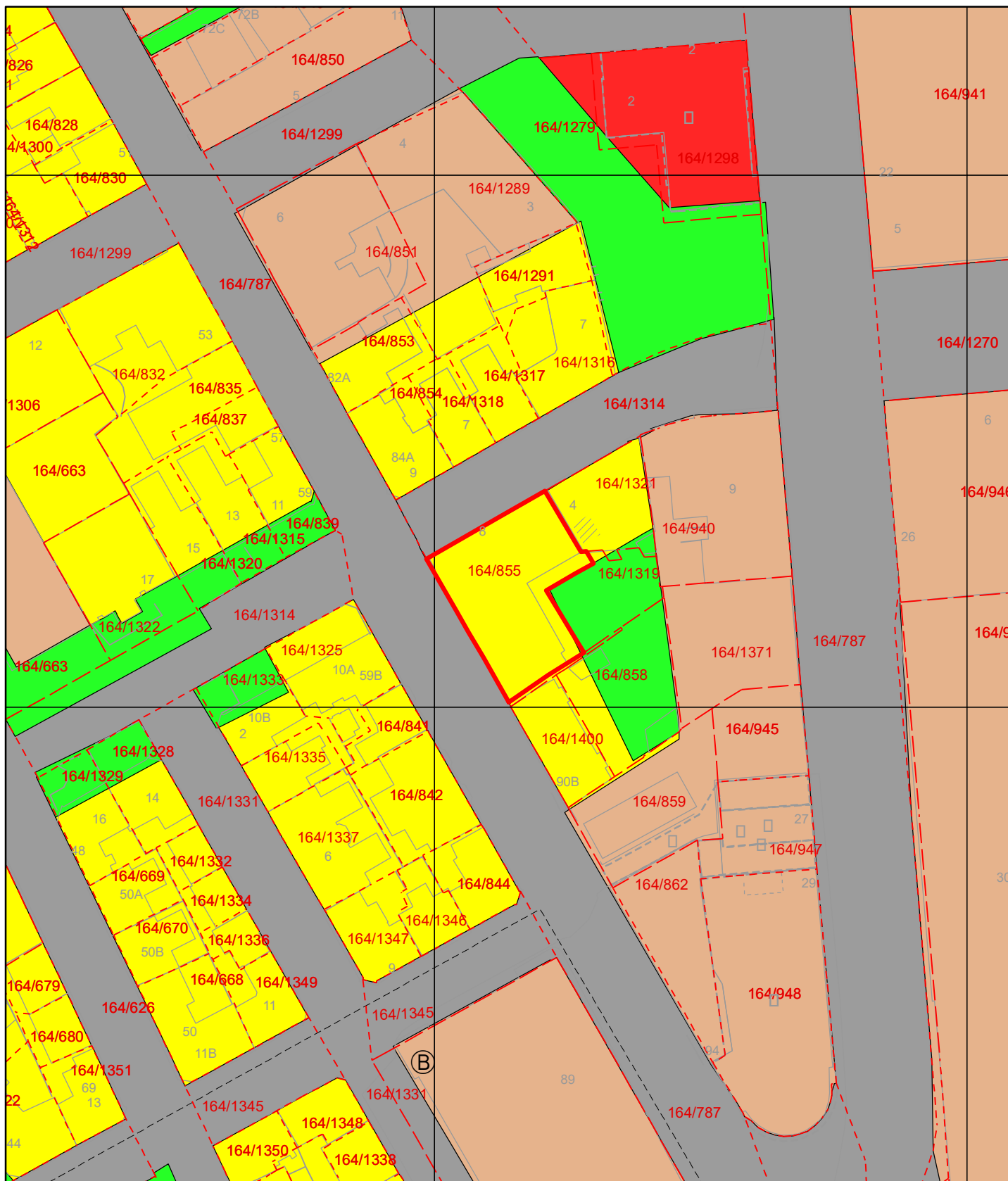
Gnr/Bnr/Fnr: 164/855/0/0

Adresse: Hans Tanks gate 8



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


Eiendomsmarkering (1)




## Tegnforklaring for kommunedelplan


 Grense for restriksjonsområde **KDP Arealbruk-PBL1985**

 Arealformålgrense

 Boligområde (N)

 Offentlig bebyggelse (N)

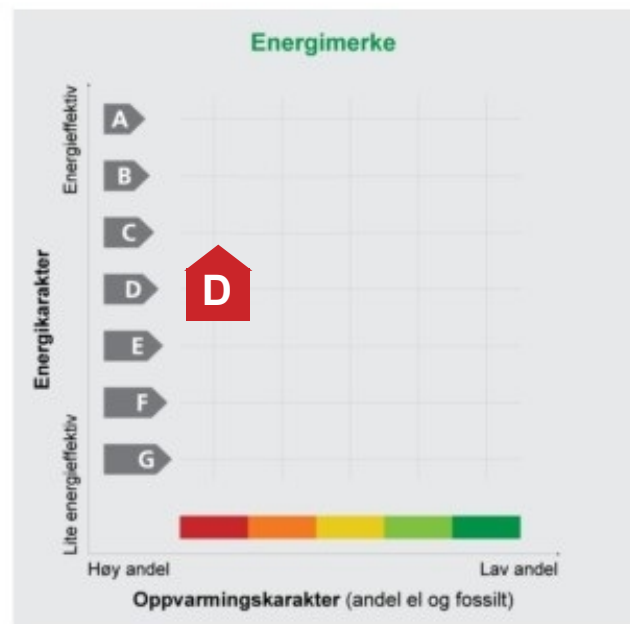
 Friområde (N)

 Annet byggeområde (N)

 Fotgjengerstrøk (N)

## ENERGIATTEST

Adresse	Hans Tanks gate 8
Postnr	5008
Sted	BERGEN
Andels- /leilighetsnr.	/
Gnr.	164
Bnr.	855
Seksjonsnr.	1
Festenr.	0
Bygn. nr.	20725923
Bolignr.	H0401
Merkenr.	bca4b420-252e-443d-85c8-b6cc3621cca6
Dato.	03.04.2023



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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Montere urbryter på motorvarmer**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Vask med fulle maskiner**
- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

**Registrering:** Attest utstedt med enkel registrering.

**Bygningskategori:** Boligblokker

**Bygningstype:** Leilighet

**Byggeår:** 2001

**Bygningsmateriale:** Betong

**BRA:** 56

**Ant. etg. med oppv. BRA:** 5

**Detaljert vegger:** Nei

**Detaljert vindu:** Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk

**Ventilasjon:** Mekanisk avtrekk

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

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

## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Hans Tanks gate 8  
Postnr/Sted: 5008 BERGEN  
Bolignr: H0401  
Dato: 03.04.2023 10:13:13  
Energimerkenr: bca4b420-252e-443d-85c8-b6cc3621cca6

Gårdsnr: 164  
Bruksnr: 855  
Seksjonsnr: 1  
Festen: 0  
Bygningsnr: 20725923

## Tiltak utendørs

### Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

## Brukertiltak

### Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

### **Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

### **Tiltak 10: Reduserer innnetemperaturen**

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

### **Tiltak 11: Slå el.apparater helt av**

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

### **Tiltak 12: Luft kort og effektivt**

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

### **Tiltak 13: Tiltak utendørs**

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

### **Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen**

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

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 15: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

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