



aktiv.

Kronstadveien 21C, 5053 BERGEN

**Flott og innholdsrik 3-roms med
balkong og god planløsning!
Gangavstand til alle
hverdagsfasiliteter.**



Eiendomsmegler MNEF

Roger Glesnes

Mobil 916 61 534
E-post roger.glesnes@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum
Strandgaten 53, 5004 Bergen

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 190 000,-
Fellesgjeld: Kr 9 307,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 4 200 657,-
Felleskostn.: Kr 4 961,-
Selger: Rebekka Bjerk
Edvard Bjerk

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1988
BRA-i/BRA Total 64/74.2 kvm
Tomtstr.: 7639.6 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 162, bnr. 162
Andelsnr.: 54
Oppdragsnr.: 1503250066

Flott og innholdsrik 3-roms med balkong og god planløsning! Gangavstand til alle hverdagsfasiliteter.

Aktiv Eiendomsmegling v/Roger Glesnes har gleden av å presentere Kronstadveien 21C! En strålende 3-roms leilighet med balkong og familievennlig beliggenhet, sentralt plassert på Kronstad med gangavstand til alle hverdagsfasiliteter.

- Litt om kvaliteter:
- Arealeffektiv planløsning
 - Moderne kjøkken
 - Lekkert bad med opplegg for vaskemaskin
 - Herlig balkong på 8,9 m² med nydelig utsikt!
 - 2 gode soverom (12,6 m² og 7,4 m²)
 - Balansert ventilasjon
 - 2 eksterne boder
 - Ingen dok.avgift
 - TV og internett inkl. i felleskost.
 - Gåavstand til dagligvare, Kronstad X, skoler og barnehager
 - Kort vei til buss og bybanestopp, høyskoler og universitet
 - Nærhet til populære turterreng i Byfjellene

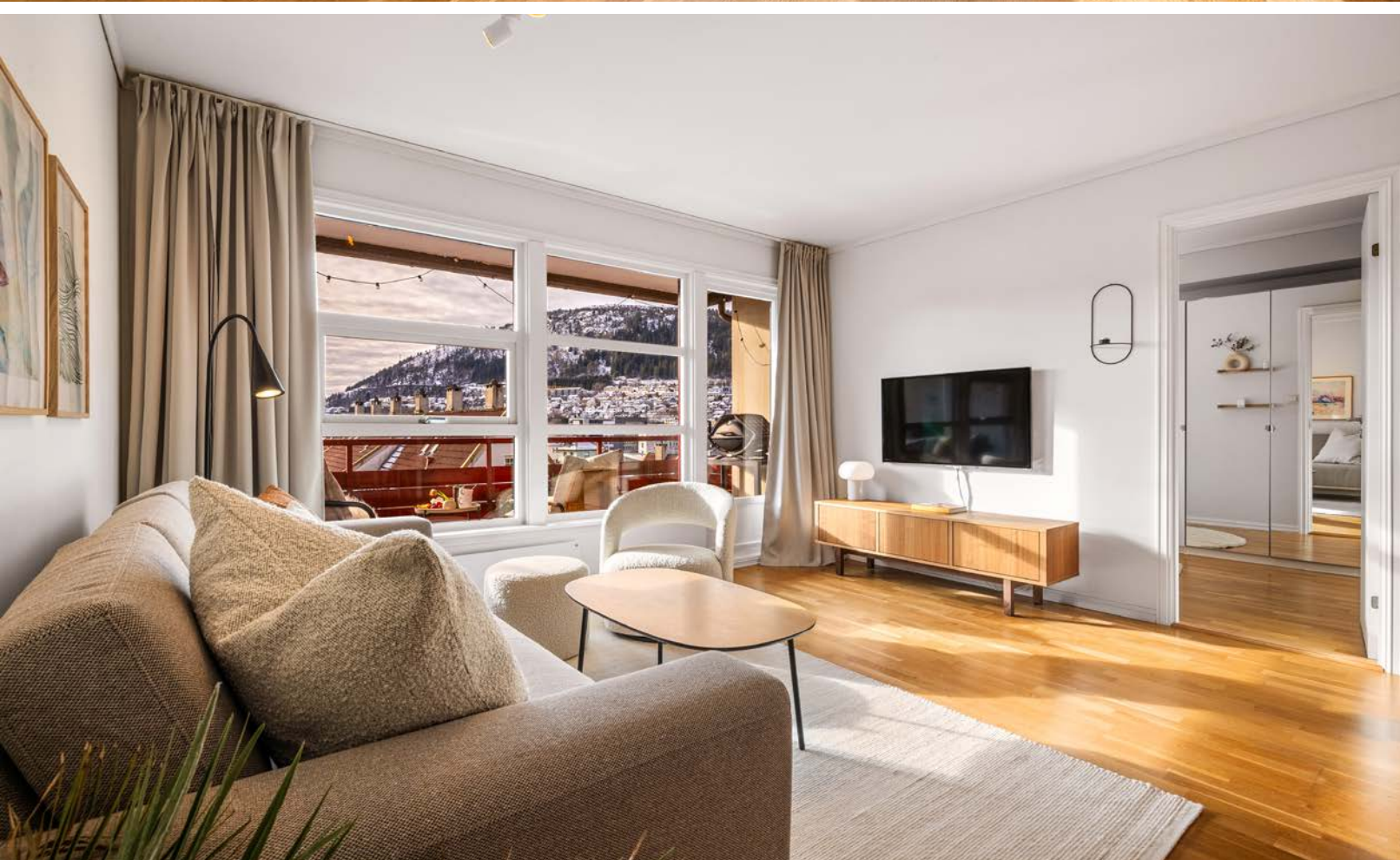
Velkommen til visning!

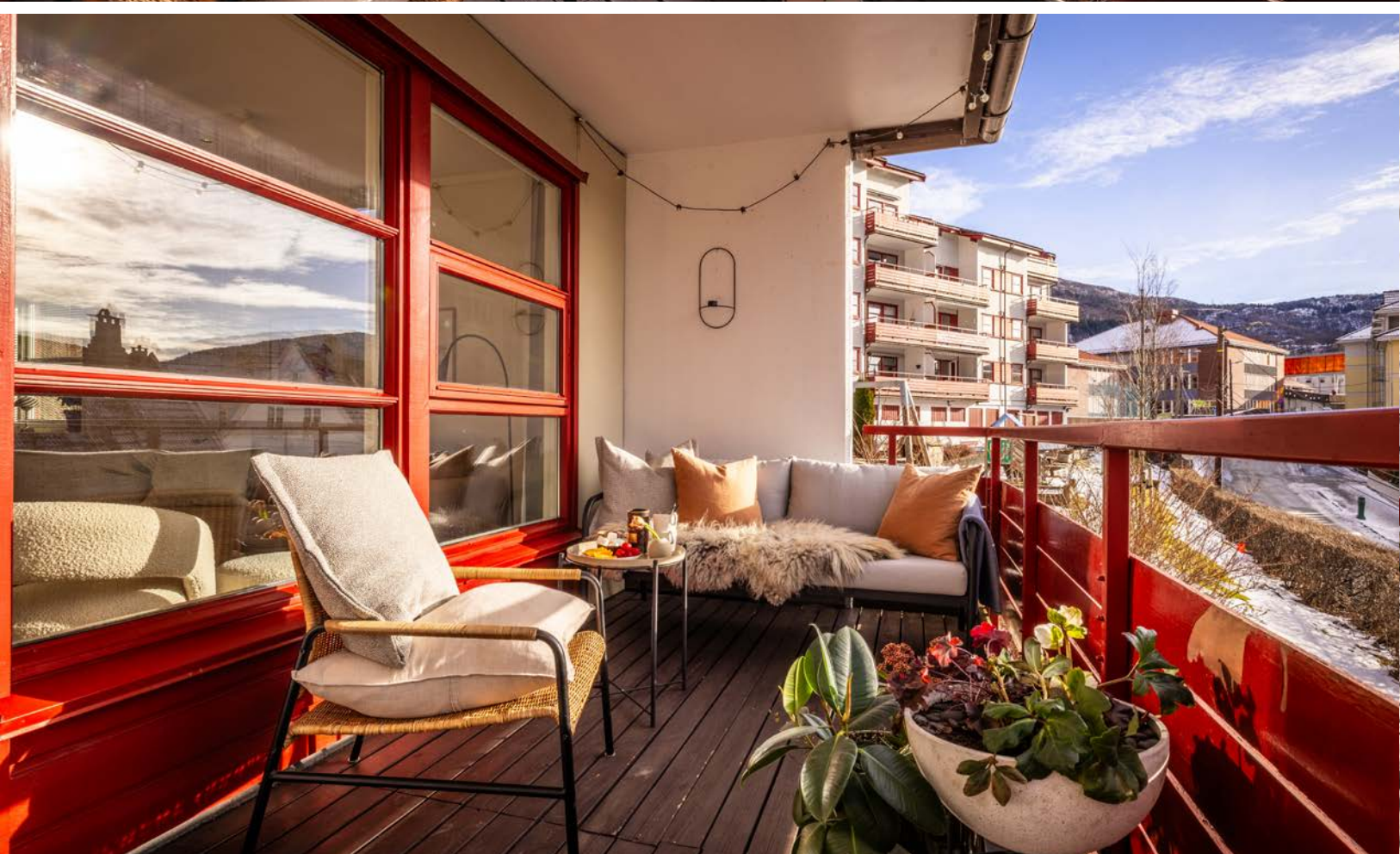


Innhold

Velkommen2
Om eiendommen26
Nabolagsprofil.....55
Forbrukerinformasjon 115
Budskjema 116



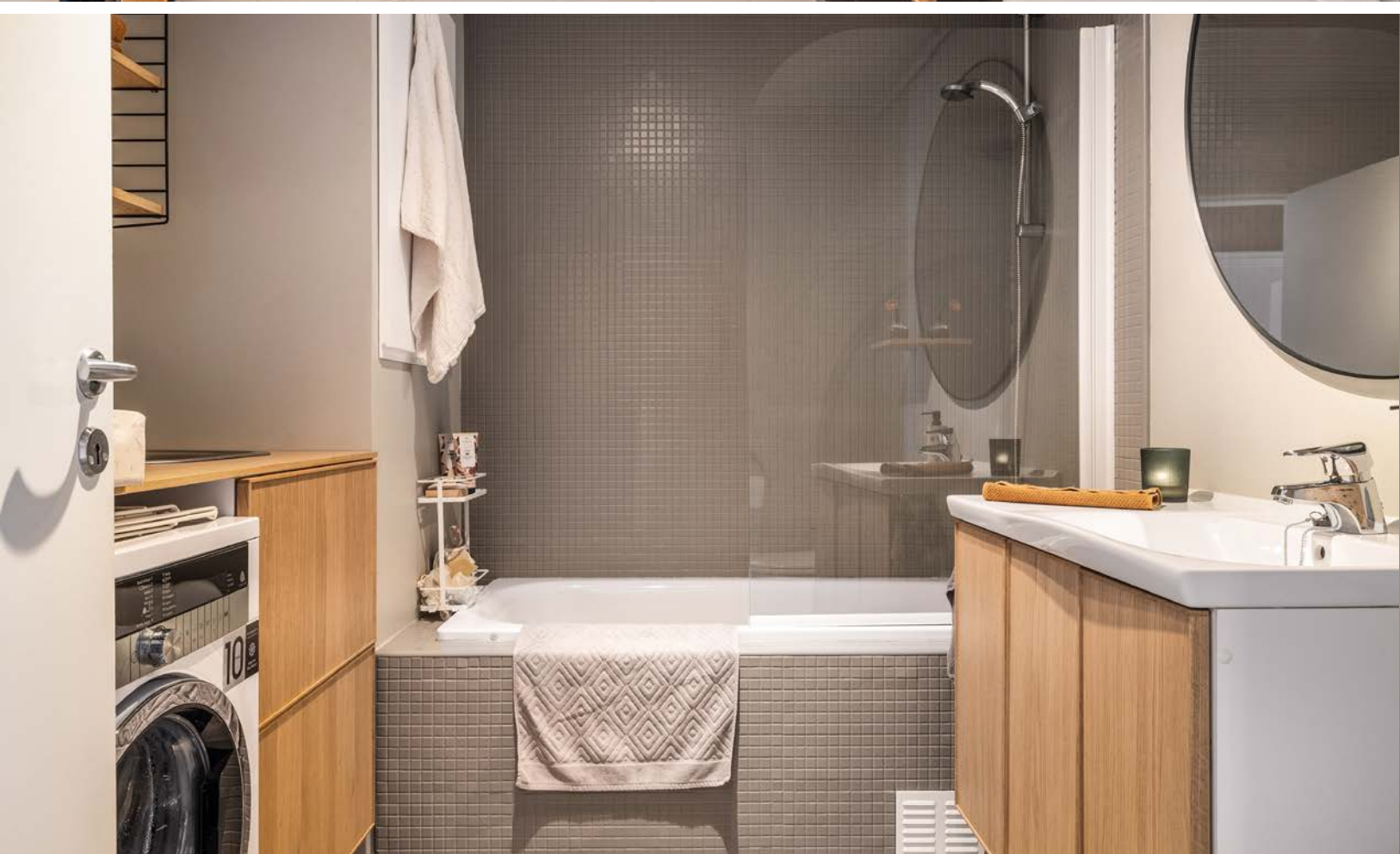












Planløsning

2. etasje

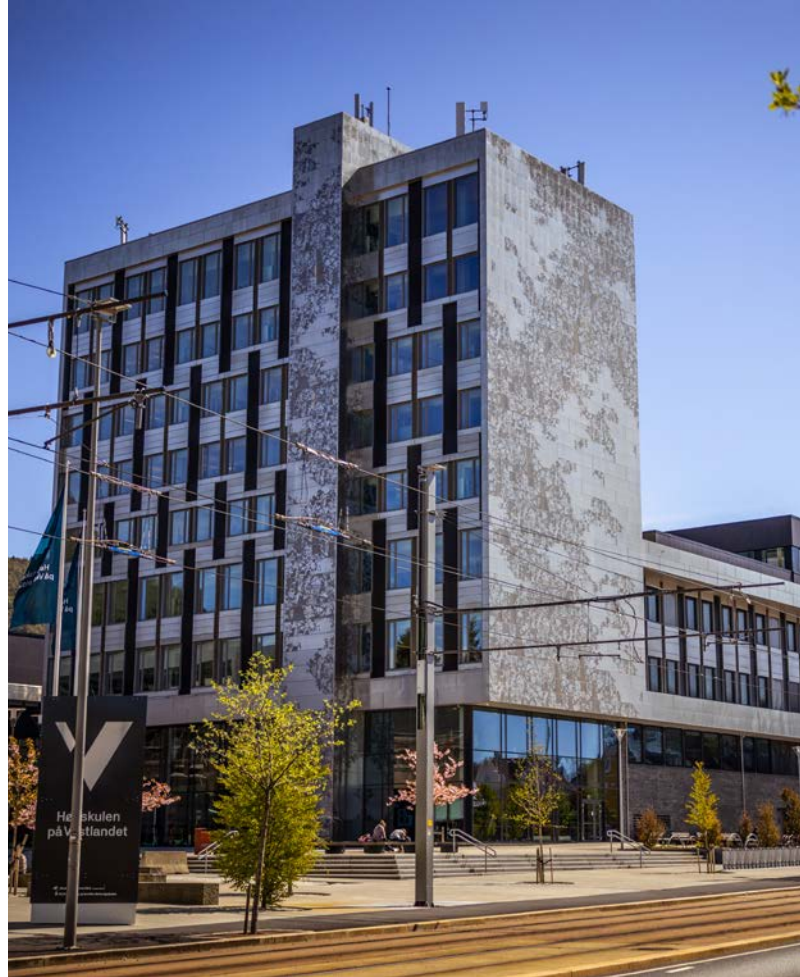


WILHELMSSEN | BOLIGFOTO illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.









Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

**Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel,
omsorg og trygghet.**

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det
naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for
å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til
SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 64 m²
BRA - e: 10.2 m²
BRA totalt: 74.2 m²
TBA: 8.9 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje
BRA-e: 4.6 m² Ekstern bod (4,6 m²). 2. etasje
BRA-i: 64 m² Gang (5,5 m²), bad/vaskerom (6,1 m²), soverom (7,4 m²), soverom (12,6 m²), stue (23,5 m²), kjøkken (7,2 m²).
BRA-e: 5.6 m² Ekstern bod (5,6 m²).

TBA fordelt på etasje

2. etasje
8.9 m² Balkong m/utgang fra stue (8,9 m²)

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

7639.6 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er felles for borettslaget. Tomten er opparbeidet med asfalterte parkeringsplasser, gangveier, murer og diverse beplanting.

Beliggenhet

Boligen har en praktfull beliggenhet i en stille og rolig gate uten gjennomgangstrafikk på toppen av Kronstad, like ved Haukeland Sykehus og med Kronstad Hovedgård som nærmeste nabo. Her bor du i få minutters gange fra Bien Snackbar, show på Forum og Middag på Ostra. Nærmeste dagligvarebutikk er KIWI Kronstad kun en kort spaserur unna. Like i nærheten ligger også Rema 1000 Danmarks plass, SPAR Kronstadparken og Extra Danmarks plass. For et utvidet butikk - og servicetilbud er det kort vei til Bergen Sentrum og til Sletten Senter, enten med buss, bil eller bybane. Det er også kort vei til Møllendal som i løpet av de siste årene har vært gjennom stor utvikling. Her finner du trivelige cafèer og dagligvarebutikker. Kort vei til nye Kronstad X hvor du finner apotek, dagligvare, Godt Brød, Fysio, Sammen treningssenter og 2 bybane linjer.

Det er kort vei til flere skoler og barnehager.
- Kronstad oppveksttun (Barnehage og 1-7 kl.)
- Møllebakken skole (1-10 kl.)
- Ny Krohnborg skole (1-10 kl.)
- DaVinci Montessoriskole (1-7 kl.)
- Gimle skole (8-10 kl.)
- Årstad videregående skole
- Amalie Skram vgs
- St. Paul gymnas
- Kronen barnehage (1-6 år)

- Gimle oppveksttun barnehage (0-6 år)

I området rundt Kronstad, Minde og Landås er det flere fantastiske turområder med blant annet Ulriken, Isdalen, Svartediket, Våkendalen, samt kort vei til de øvrige Byfjellene. Det er også kort vei til lysløype rundt Store Lungegårdsvann.

For den som liker å trene innendørs ligger SATS, ITrain Danmarks plass, Sportic AS, Fight & Fitness og Trene Sammen Kronstad like i nærheten. Det er også kort vei til ADO Arena.

Når det kommer til kollektivtransport, er det buss og bybanestopp like i nærheten. Nærmeste busstopp er Krohnsminde. Herifra kan du ta rutene 20 og 27. Like bortenfor finner du bybanestoppet Danmarks plass, som kan ta deg til både Bergen Sentrum og Flesland. På bybanestoppet Kronstad er det mulig å ta linje 2 til bl.a Haukeland Sykehus, Oasen Storsenter og Bergen Sentrum.

I tillegg er det kort gangavstand til store arbeidsplasser og studiesteder som ved Haukeland sykehus, Haralds plass, Høyskolen på Vestlandet, Universitetet og Handelshøyskolen BI.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av boligbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Mats Hansen

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

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 trekonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med fasadeplater. Vinduer med isolerglass i malte trekarmer. Takkonstruksjonen er utført som saltak av tresperrer, taket er tekket med sutak, lekter og betongtakstein. Taket er ikke besiktiget på befaringsdagen.

Innhold

Aktiv Eiendomsmegling v/Roger Glesnes har gleden av å presentere Kronstadveien 21C. En strålende 3-roms leilighet med balkong og familievennlig beliggenhet, sentralt plassert på Kronstad med gangavstand til alle hverdagsfasiliteter.

Alle flater er malt i behagelige delikate farger, parkettgulv i hele boligen forutenom bad som selvsagt har fliser. Dette gir leiligheten et helhetlig og gjennomført preg. Planløsningen er smart, og leiligheten er godt utnyttet. Flott bad og moderne kjøkken. Leiligheten har en deilig balkong med nydelig utsikt!

Romslig entré med god plass til å henge fra seg både jakker og sko.

Stuen er av god størrelse med optimale møbleringsmuligheter. Rommet er stort og åpent med store vindusflater i enden som sørger for gode lysforhold og en luftig atmosfære. God plass til

møblering av sofa- og spisebordsgruppe. Fra stuen har du utgang til en herlig balkong på 8,9 m² hvor du har nydelig utsikt! På balkongen er det god plass til utemøbler.

Moderne kjøkken utført med slette hvite fronter og benkeplate i heltre med nedfelt vask. Det er benyttet fliser på vegg over benkeplaten. Integrerte hvitevarer er induksjonsplatetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Kjøkkenet har godt med skap - og benkeplass.

Leiligheten har 2 store soverom (12,6 m² og 7,4 m²). Begge soverommene har plass til ønsket møblering - seng, nattbord og garderobeskap. Hovedsoverommet er utstyrt med en stor garderobeinnredning som sørger for godt med oppbevaringsplass.

Lekker bad utført med fliser på gulv og deler av veggflater, som er malt i en nydelig gråfarge. Det inneholder servant i møblement, innfliset badekar og toalett. Badet har også opplegg for vaskemaskin i praktisk skapinnredning. Badet har gulvvarme.

Leiligheten disponerer 2 eksterne boder. En bod i byggets underetasje, på 4,6 m² og en bod i 2.etasje, på 5,6 m².

Standard

Gulv: Badet har flislagt gulv, resterende rom har parkettgulv.
Vegger: Badet har fliser og malte flater, resterende rom har malte flater.
Tak: Malte flater.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er

vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2.

Forhold som har fått TG2:
Våtrom Overflate vegger og himling:
Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad. Våtrommet bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Våtrom Overflate gulv:
Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad. Våtrommet bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav. Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt.

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.

Vinduer og ytterdører:

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

Balkonger, verandaer og lignende:
Rekkverket oppfyller ikke kravet til høyde etter gjeldende forskrifter, rekkverket ble målt til 0,96m. Dagens krav er på 1 meter.

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

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.

Innbo og løsøre

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

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/ aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

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

Parkering

Brl. har 38 plasser i fellesgarasje som er tilknyttet andel/leilighet. De øvrige har parkeringsplass utvendig. 40 patkeringsplasser utvendig. El bil lading: både felles infrastruktur (utendørs), samt eget ladepunkt for beboere med innendørs parkering.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring NUF

Polisenummer

SP0003233787

Radonmåling

Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Varmekabler på badet, balansert ventilasjonsanlegg, ellers elektrisk oppvarming. Teknisk tilstand på varmekabler er ikke kontrollert.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G. Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som

hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 4 190 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 834 687

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 338 746

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdi er innhentet fra skatteetaten.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett

(eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Tv og internett, trappevask, utvendig byggforsikring, kommunale avgifter, eiendomsskatt, avdrag og renter felleslån, diverse driftskostnader og vedlikehold.

Fordeling av fellesutgifter (alle poster er månedlig):
Trappevask: kr. 195
TV og Internett: kr. 494 (kr. 507 fra 01.04.2025)
Felleskostnader: kr. 4 272

Sum felleskostnader: kr. 4 961, månedlig.
Sum felleskostnader fra 01.04.2025: kr. 4 974, månedlig.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4961

Andel Fellesgjeld

Kr 9 307

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

17.02.2025

Andel fellesformue

Kr 34 866

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Kronstadveien Borettslag

Organisasjonsnummer

953221705

Andelsnummer

54

Om borettslaget

I borettslaget har 17 leiligheter livsløpsstandard. Laget har ikke heis. Laget har låssystem med kopisikrede nøkler(systemlås). Både felles infrastruktur (utendørs), Hjemmeside: www.kronstadveien.no Laget har også en fellesleilighet.

Laget planlegger rehabilitering av tak og fasader ne nærmeste årene. Kontakt styret for ytterligere info. På ordinær generalforsamling avholdt 24.04.2024 ba styre om mandat til å utrede alternativer for rehabilitering inkludert en energioptimalisering. Styret har startet arbeide med å planlegge rehabiliteringen av borettslaget. Forslaget om mandat til å utrede alternativer for rehabilitering ble vedtatt på generalforsamling. Det ble også vedtatt på generalforsamling forslag om utredning

angående installasjon av solcellepanel på taket. Styret har vært i kontakt med fem arkitektgrupper og mottatt tilbud fra fire av disse. Styret vil sette ned en arbeidsgruppe bestående av styremedlemmer og andelseiere utenfor styret til å vurdere disse tilbudene i nærmere detalj. Styret vil kalle inn til ekstra ordinær generalforsamling for å presentere de ulike alternativene for rehabilitering. Det gjøres oppmerksom på at en rehabilitering av borettslaget vil føre til økte felleskostnader og andel fellesgjeld.

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: Nordea Bank Norge Asa
Lånenr.: 60048037715
Lånebeskrivelse: Nordea
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,45%
Rentetype: Flytende rente
Andel av saldo: 9 307,56
Total saldo lån: 814 128,00
Innfrielsesdato: 01.01.2032

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er ikke tilknyttet sikringsordning for fellesgjeld.

Boligselskapet har inngått avtale om forskutterte felleskostnader med Klare Finans AS. Borettslaget er dekket av Klare Finans AS, www.klarefinans.no. Laget er sikret mot tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, etter gjeldende vilkår. Avtalen om sikring er gyldig til den sies opp av en av partene.

Forkjøpsrett

Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett. Vennligst se vedtekter

og bob.no for regler rundt forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Det er vedtatt forbud mot dyrehold. Styret kan 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.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Med dugnadsarbeid forstås her arbeid som andelseierne gratis eller mot godtgjørelse/refusjon av felleskostnader utfører på borettslagets eiendom eller i tilknytning til tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser. Andelseiere som deltar i slikt arbeid, kan få godtgjørelse/refusjon av felleskostnadene som etter styrets skjønn tilsvarer verdien av det utførte arbeidet. Andelseiere som ikke deltar i slikt arbeid, kan av styret pålegges å betale et beløp som etter styrets skjønn tilsvarer verdien av det ikke utførte arbeidet. Unnlatelse av å betale utlignet beløp, har samme virkning som manglende betaling av felleskostnader.

Forretningsfører

Forretningsfører

BOB BBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 162, bruksnummer 162 i Bergen kommune.Andelsnr. 54 i Kronstadveien Borettslag med orgnr. 953221705

Offentligrettslig pålegg

Megler er ikke kjent med at det foreligger offentligrettslige pålegg på eiendommen.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På borettslagets eiendom er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter:

4601/162/162:
23.05.1924 - Dokumentnr: 901204 - Erklæring/avtale Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: Knr:1201 Gnr:162 Bnr:252

12.10.1973 - Dokumentnr: 20343 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:1201 Gnr:162 Bnr:257

07.02.1922 - Dokumentnr: 900033 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4601 Gnr:162 Bnr:287

12.10.1973 - Dokumentnr: 990239 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
GRUNNSTYKKE FRADELTA KRONSTADVEIEN 35
Overført fra: Knr:1201 Gnr:162 Bnr:168

24.10.1997 - Dokumentnr: 30098 - Sammenslåing Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:1201 Gnr:162 Bnr:163
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:1201 Gnr:162 Bnr:165
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:1201 Gnr:162 Bnr:167

Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:1201 Gnr:162 Bnr:168
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:1201 Gnr:162 Bnr:248
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:1201 Gnr:162 Bnr:249
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:1201 Gnr:162 Bnr:250
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:1201 Gnr:162 Bnr:251
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:1201 Gnr:162 Bnr:252
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:1201 Gnr:162 Bnr:253
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:1201 Gnr:162 Bnr:254
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:1201 Gnr:162 Bnr:257

01.01.2020 - Dokumentnr: 33587 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1201 Gnr:162 Bnr:162

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for nybygg blokk B boligbygg, datert 23.02.1989.
Det foreligger ferdigattest for nybygg bod, datert 05.11.2021.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt. Adkomst fra kommunal vei.

Regulerings og arealplaner
Reguleringsplaner på grunnen:
Plannavn: Årstad/Bergenhus. Midtre Årstad.
PlanID: 7000

Kommuneplan:
Plannavn: Kommuneplanens Arealdel 2018.
PlanID: 65270000
Arealformål i kommuneplanen: Byfortettingssone 100%

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen:
Danmarks plass-Kronstad 100%

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen:
Luftkvalitet - rød sone 100%

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen:
Vei støy - gul sone 36,3%

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen:
Vei støy - Rød sone 0,2%

Kommunedelplaner under arbeid:
Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027.
PlanID: 71740000

Planer i nærheten av eiendommen:
Plannavn: Årstad. Ole Landmarks vei 2 og Kronstadveien 6C, Endring av reguleringsplan.
PlanID: 64060000
Eldre reguleringsplan.

Plannavn: Årstad. Ibsens Gate 2A, lekeplass-parkeringsplass.
PlanID: 10660000

Detaljeregulering. Planområdet er på ca. 4,9 daa og omfatter arealet mellom Krohnsminde idrettsplass og Ibsens gate (jf. fig. 1). Området er regulert gjennom reguleringsplan Årstad. Gnr. 162 bnr. 39 Krohnsminde Idrettsplass (arealplan-ID 71400), hvor bnr. 1364 er regulert til Kontor/offentlig formål (F2) og øvrige areal (deler av bnr. 39 og 301) til Anlegg for idrett og sport. FRI2. Planområdet er i gjeldende kommuneplans arealdel KPA (2010-2021) avsatt til Idrettsanlegg. Området ligger innenfor hensynssone kulturminne, og er belastet med gul sone for luftkvalitet og rød- og gul sone hva gjelder veistøy. Planforslaget omfatter også en ny avkjørsel fra Ibsens gate og fortau lang planområdet som grenser mot forannevnte gate.

Plannavn: Årstad. Gnr 162. Bnr 470 mfl., Kronstad oppvekstun.
PlanID: 65430000
Eldre reguleringsplan. Planen gjelder lekeplass, parkeringsplass m.m.

Plannavn: Årstad. Gnr 162 bnr 198 Ole Landmarksvei 14.
PlanID: 71400

Plannavn: Årstad gnr 162 bnr 198 Ole Landmarks vei 14.
PlanID: -

Plannavn: Bergenhus. KDP Store Lungegårdsvann Søndre del.
PlanID: 16850000

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:
Eiendom: 162/470
Bygningsnr: 13913676-1
Endring: Tilbygg

Bygningstype: Barneskole
Status: Igangsettingstillatelse
Dato: 13.09.2016.
Saksnr: 201626497

Eiendom: 162/289
Bygningsnr: 139871758-1
Endring: Ombygging
Bygningstype: Rekkehus
Status: Igangsettingstillatelse
Dato: 19.06.2023.
Saksnr: 202313152

Eiendom: 162/174
Bygningsnr: 301427247
Endring: Ikke oppgitt
Bygningstype: Lekepark
Status: Rammetillatelse
Dato: 16.12.2024
Saksnr: 202416747

Eiendom: 162/151
Bygningsnr: 139256239-2
Endring: Tilbygg
Bygningstype: Enebolig
Status: Igangsettingstillatelse
Dato: 27.09.2022
Saksnr: 202224141

Eiendom: 162/205
Bygningsnr: 300748060
Endring: Ikke oppgitt
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig.
Status: Igangsettingstillatelse.
Dato: 10.06.2019.
Saksnr: 201906304

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.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk.

Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 190 000 (Prisantydning)

9 307 (Andel av fellesgjeld)

4 199 307 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

1 350 (Omkostninger totalt)

9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

12 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 200 657 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 208 557 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 211 357 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 350

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 14.990,- oppgjørshonorar kr. 7.990,- og visninger kr. 0,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr. 49.900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr. 40.130,-. Utleggene omfatter tinglysing av urådighet, markedspakke, kommunale opplysninger, opplysninger fra forretningsfører, søk eiendomsregister og elektronisk signering. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Roger Glesnes

Eiendomsmegler MNEF

roger.glesnes@aktiv.no

Tlf: 916 61 534

Aktiv Bergen Sentrum AS, Strandgaten 53
5004 Bergen

Salgsoppgavedato

05.03.2025

Leilighet
Kronstadveien 21 C
5053 Bergen



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:
Takstmann
Mats Hansen
Dato: 03/03/2025

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 bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

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 gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG 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.

EIERSKIFTERAPPORT™	
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

EIENDOMSDATA:	
Matrikkeldata:	Gnr:162, Bnr: 162
Hjemmelshaver:	Edvard Bjerk og Rebekka Bjerk
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	54
Byggeår:	1988
Tomt:	7 639,6 m²
Kommune:	Bergen

BEFARINGEN:	
Oppdragsgiver:	Edvard Bjerk og Rebekka Bjerk
Befaringsdato:	14.02.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:
Tomten er felles for borettslaget. Tomten er opparbeidet med asfalterte parkeringsplasser, gangveier, murer og diverse beplanting.

EIERSKIFTERAPPORT™	
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 trekonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med fasadeplater. Vinduer med isolerglass i malte trekarmer. Takkonstruksjonen er utført som saltak av tresperrer, taket er tekket med sutak, lekter og betongtakstein. Taket er ikke besikttet på befaringsdagen. 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: Anders Bjørnsen Kulseng Kontaktperson: Anders Bjørnsen Kulseng	
Beliggenhet: Leiligheten har en sentrumsnær beliggenhet på Kronstad i et populært boligområde, i nærområdet finner man tilsvarende bebyggelse. Fra leiligheten er det gangavstand til blant annet Haukeland sykehus og Høyskolen. Kort gange til bussforbindelse i Møllendalsveien. Bybane like ved og kun 15. Studiesteder som Høgskolen på Kronstad, Handelshøgskolen BI, det medisinsk-odontologiske fakultet eller UiBs fakulteter på høyden er innen kort avstand Mange fine turmuligheter i nærområdet med blant annet Isdalen.	
Nøkkelopplysninger: Organisasjonsnummer: 953 221 705 Navn/foretaksnavn: KRONSTADVEIEN BORETTSLAG Organisasjonsform: Borettslag Registrert i Enhetsregisteret: 19.02.1995 Stiftelsesdato: 05.11.1985	
Takstobjektet: 3-Roms andelsleilighet. Fra stuen er det utgang til balkong på 8,9m². Tilhørende leiligheten er det en ekstern bod i samme etasje som leiligheten på 5,6m². Tilhørende leiligheten er det en ekstern bod i kjelleren på 4,6m².	
Oppvarming: Varmekabler på badet, balansert ventilasjonsanlegg, ellers elektrisk oppvarming. Teknisk tilstand på varmekabler er ikke kontrollert.	
El. Anlegg: Sikringsskapet inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.	
VVS: Leiligheten har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet kobberør 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 flislagt gulv, resterende rom har parkettgulv. Vegger: Badet har fliser og malte flater, resterende rom har 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:

Eier opplyste ikke om vesentlige endringer utført de siste årene.

FELLESKOSTNADER:

-

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

- BRA-i =Internt bruksareal
- BRA-e =Eksternt bruksareal
- BRA-b =Innglasset balkong
- TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
2. Etasje	64	6	0	9	64	6
Kjellerbod	0	5	0	0	0	5
SUM BYGNING	64	11	0	9	64	11
SUM BRA	75					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Gang(5,5m²), bad/vaskerom(6,1m²), soverom(7,4m²), soverom(12,6m²), stue(23,5m²), kjøkken(7,2m²).

BRA-e:

- Kjeller: Ekstern bod(4,6m²).
- 2. Etasje: Ekstern bod(5,6m²).

MERKNADER OM AREAL:

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

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

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

EIERSKIFTERAPPORT™

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

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

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Hjemmelshaver

EIERSKIFTERAPPORT™

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Mats Hansen

Tømrersvenn, byggmester og BMTF sertifisert takstmann

03/03/2025

Mary Hansel

Mats Hansen

EIERSKIFTERAPPORT™	
1. Våtrom	
1.1 Våtrom	
TG 2	1.1.1 Overflate vegger og himling
Det er ikke påvist riss og sprekker.	
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.	
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.	
Det er benyttet fliser og malte flater 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. Våtrommet bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.	
Merknader:	
TG 2	1.1.2 Overflate gulv
Det er ikke påvist riss og sprekker.	
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.	
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.	
Det er ikke påvist knirk i gulvet.	
Det er benyttet fliser på gulvet.	
Ved kontroll ble det ikke registrert bom i fliser, det gjøres oppmerksom på at mindre tilfeller av bom i fliser kan oppstå. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.	
Merknad/vurdering av avvik: Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.	
Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad. Våtrommet bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.	
Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt.	
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.	

EIERSKIFTERAPPORT™	
Det kan ikke konstateres at membran er påført alle flatene i våtsone i form av bilder eller annet. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.	
Badet har vært i bruk til daglig i flere år uten at det er registrert noen form for lekkasjer, alder og observasjoner gjort på befaringsdagen tilsier at det er membran.	
Det er benyttet plastsluk (av eldre dato).	
Hulltaking: Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av rommets plassering, aktuelle vegger for hulltaking vender mot nabo eller fellesarealer. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.	
Badet inneholder: Toalett, helstøpt servant, skap under servant med slette fronter, innfliset badekar, opplegg for vaskemaskin, utslagsvask, varmtvannsbereder.	
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.	
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, heltre benkeplate, over benkeplaten er det benyttet fliser, stål oppvaskkum, ventilator.	
- Integrert induksjonsplatetopp - Integrert stekeovn - Integrert 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.	

EIERSKIFTERAPPORT™	
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 2014 med unntak av stuevinduene i front som er fra byggeår. Vinduene har normal bruksslitasje i henhold til alder.	
Altandør med felt av isolerglass, fra byggeår. Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.	
Det ble ikke oppdaget punkterte glass eller andre avvik under befaringen. Punkterte glass kan tidvis være vanskelig og observere.	
Merknad/vurdering av avvik: Som følge av alder på de eldste vinduene og altandøren må disse jevnlig kontrolleres for punkterte vindusruter og råteskader i karm/belistning. Grunnet alder på de eldste vinduene og altandøren vil restlevetid være vanskelig og anslå. Vinduer må skiftes ved behov.	
Merknader:	
5. Balkonger, verandaer og lignende	
TG 2	5.1 Balkonger, verandaer og lignende
Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet. Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting. Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater. Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.	
Fra stuen er det utgang til balkong på 8,9m².	
Merknad/vurdering av avvik: Rekkverket oppfyller ikke kravet til høyde etter gjeldende forskrifter, rekkverket ble målt til 0,96m. Dagens krav er på 1 meter.	
Merknader:	
6. VVS	
TG 2	6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende. Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende. Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende. Det er ingen WC med innebygget sisterner.	

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

©mstr.no

11/15

www.bmtf.no

EIERSKIFTERAPPORT™	
Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg er ikke videre undersøkt. Utvendige vann- og avløpsrør er ikke kontrollert.	
Det er benyttet kobberør til vannforsyningsrør. Forventet levetid kobberør: 25-50 år.	
Boligen har sluk og avløpsrør i plast. Forventet levetid for sluk av plast: 30-50 år.	
Merknad/vurdering av avvik: Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på sluk- og avløpsløsning. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. For utbedring må sluk og avløpsrør skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Sluk og avløpsrør må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid.	
Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på vannforsyningsrørene. Som følge av alder må rørene jevnlig kontrolleres for sprekker og lekkasjer. For utbedring må rørene skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Vannforsyningsrørene må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid.	
Merknader:	
TG 2	6.2 Varmtvannsbereder
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.	
Varmtvannsberederen er plassert på badet og er av typen Høiax 200 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 har balansert ventilasjon. Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.	
Boligen har balansert ventilasjonsanlegg.	
Normalt vedlikehold/service og rens av ventilasjonsanlegget må utføres ved behov.	
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.	

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

©mstr.no

12/15

www.bmtf.no

Primære transportmidler

- 1. Gående
- 2. Egen bil
- 3. Bybane

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

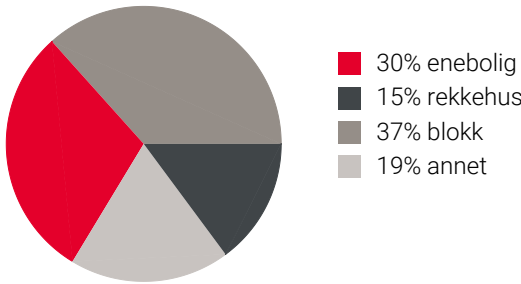
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 85/100

Sport

Hunstad skole	2 min
Aktivitetshall	0.2 km
Kronstad skole	4 min
Aktivitetshall, ballspill	0.3 km
NEXT Danmarks plass	10 min
Family Sports Club Danmarks plass	11 min

Boligmasse



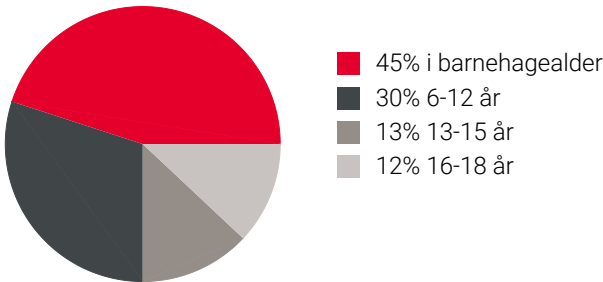
«Det er et fantastisk nabolag, folk er imøtekommende:»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

Bergen Storsenter	7 min
Vitusapotek Danmarks plass	9 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



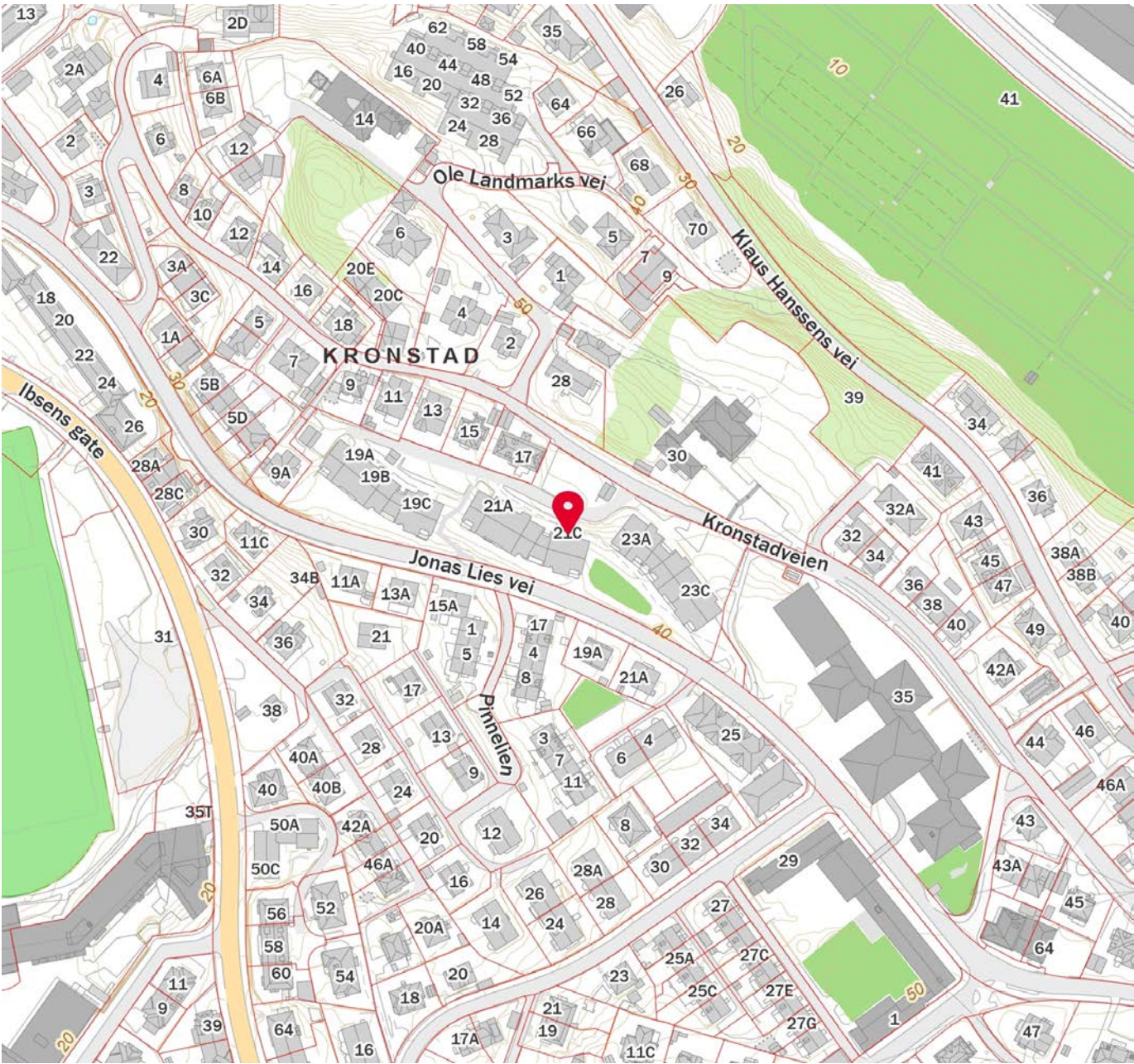
Familiesammensetning



0%	54%
Kronstadhøyden	
Bergen	
Norge	

Sivilstand

		Norge
Gift	23%	33%
Ikke gift	67%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

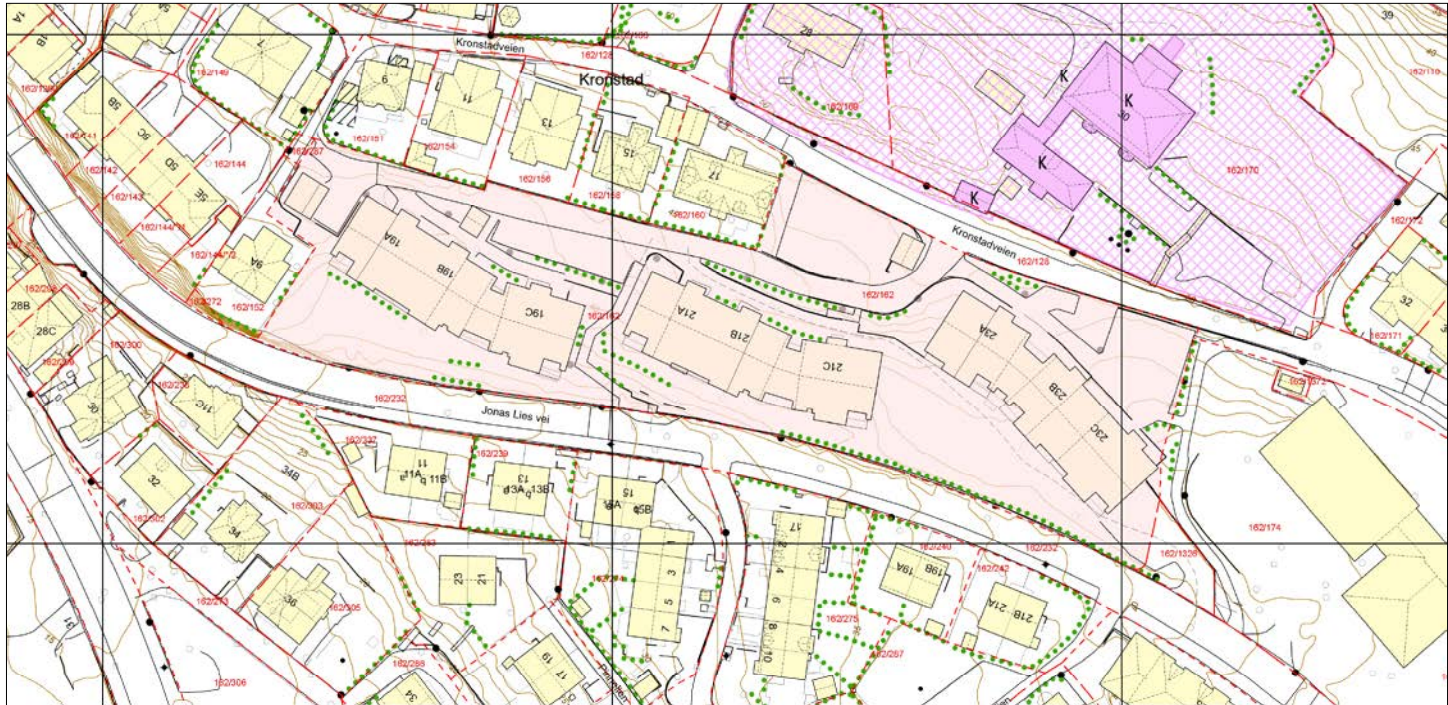




Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4:1:1000
Dato: 14.02.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 162/162/0/0
Adresse: Kronstadveien 21C, 5053 BERGEN m.fl.



— Eiendomsgrense - sikker	----- Registrert tiltak anlegg	⊗ Allé	• Mast
- - - Eiendomsgrense - usikker	□ Kulturminne	... Hekk	⚡ Skap
■ Bygning	--- Gangveg og sti	⚡ EL belysningspunkt	— Høydekurve
▨ Registrert tiltak bygg	— Traktorveg	⚡ EL Nettstasjon	⚓ Fastmerker
■ Fredet bygg	🌳 Innmålt Tre	○ Ledning kum	

Vedtekter for Kronstadveien borettslag

Vedtekter

for Kronstadveien borettslag org nr 953 221 705, tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 5. november 1985, endret på generalforsamling 10. mai 1988, 7. november 1994, 10.03.2005, 11.03.2008, 14.04.2011 og sist endret den 06.04.2017 med iverksettelse fra samme dato.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Borettslaget er tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag.

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.

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

Vedtekter av 14.04.2011

1

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

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

2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen

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

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.

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør , sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater. Apparatet slik som panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsanlegg, m.v som er plassert i boligen må også vedlikeholdes av andelseier.

Vedlikeholdet omfatter vannrør i leiligheten frem til stoppekran. Dersom slik stoppekran ikke er montert gjelder ansvaret frem til hovedstamme. Andelseier har også ansvaret for ringe- og tvledning, elektriske ledninger og porttelefon fra ringeknappen ved døren inn til den enkelte boligen og inne i boligen, samt øvrige trekkerør og ledninger. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ventiler og andre luftekanaler må være åpne for å sikre en forsvarlig utlufting av boligen.

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

Dersom andelseieren har foretatt ombygninger, påbygninger eller andre endringer av bygg eller grunn som krever samtykke fra styret, jf. punkt 2-4, har andelseieren det fulle vedlikeholdsansvaret. Ansvarer inkluderer også eventuelle følgeskader forbundet med endringene.

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

Lederen (nestlederen) og et styremedlem i fellesskap representerer laget 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 skriftlig varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamlingen må være innkommet til styret senest åtte uker før generalforsamlingen.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles **inn** med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

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

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

12. Dugnadsarbeid og parkering

12- 1 Dugnadsarbeid

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

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

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

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

12 - 2 Parkering

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

Ingen må foreta parkering eller bruke motorkjøretøyer innenfor borettslagets område på en slik måte at det virker sjenerende eller volder ulemper for eksempel ved sperring av adkomstveier, støy og motorlarm eller eksos. Motorkjøretøyer som er feilparkert eller parkert slik at de volder ulempe, kan fjernes ved beslutning fra styret eller den som styret bemyndiger.

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



Kronstadveien borettslag

Husordensregler

Et godt bomiljø – vis hensyn

- Det skal ikke forekomme støyende arbeid i leilighetene, f.eks. boring, sliping og banking, etter klokken 19.00 i ukedagene. Det skal være ro i borettslaget mellom kl. 23.00 og 08.00, samt hele dagen alle søn- og helligdager. Vis hensyn ved selskapelighet, alle har krav på nattero.
- Det er ikke tillatt å holde hund eller katt i borettslaget, jfr. Borettslagets vedtekter. Forbudet gjelder ikke innekatter.
- Røyking er forbudt på alle felles innearealer og på lekeplassen. Sigarettstumper og brukte snusposer skal ikke kastes på bakken.
- Mating av fugler og katter må ikke forekomme på lagets eiendom, heller ikke fra egen altan. Dette for å unngå rotteplage, samt fuglebæsj på altanen til naboene under.
- Sykkel- og vognrommet i oppgangen skal fortrinnsvis brukes til barnevogner og rullatorer som er i jevnlig bruk. Brukerne skal holde orden og sørge for rengjøring av rommet. Det er sykkelparkering i garasjen og nøkkel kan rekvireres ved henvendelse til styret. Sykkelhuset skal kun brukes til sykler og private el-sparkesykler i jevnlig bruk.
- Tørk av tøy, lufting av sengetøy og lignende kan foregå på egen altan (ikke fra vindu), men det skal ikke henge over eller høyere enn rekkverket. Leiligheter skal ikke luftes ut mot trappeoppgangen.
- Borettslagets bosskonteinere er kun beregnet på husholdningsavfall. Alt boss som legges i konteinerne skal være godt innpakket. Det må ikke legges så mye avfall i konteinerne at lokket ikke går igjen. Dersom papir- eller plastkonteinerne er fulle, benyttes restavfallsbeholderne. Alt annet avfall må beboerne selv få fjernet, f.eks. ved innlevering til miljøstasjon.
- Det er ikke tillatt å henge opp oppslag, plakater, gardiner, folie e.l. på borettslagets område uten at det er forhåndsgodkjent av styret.



Vår felles sikkerhet

- Vær kjent med branninstruksen og kontroller regelmessig at røykvarslerne fungerer. Bytt batteri jevnlig (1. desember). Kontroller at trykket i brannslukningsapparatet står på grønt. Vær kjent med hvordan apparatet fungerer. Vend brannslukningsapparatet et par ganger i året.
- Det skal ikke oppbevares sykler, barnevogner, møbler eller andre gjenstander i trappegangene, i gangene, på loft eller i kjeller. Trappeoppgangene er primær evakueringsvei ved brann. Det er ikke tillatt å oppbevare ting som er brennbart eller som vil hemme evakuering gjennom en røykfylt oppgang i oppgangene. Uvedkommende gjenstander i oppgangene hindrer også effektiv vask.
- Inngangsdørene, både hoved- og biinngangsdørene skal holdes låst hele døgnet. Vognboden samt alle boder i kjelleren og på loftet skal alltid være avlåste. Garasjen skal være avlåst hele døgnet.
- Det er ikke tillatt med kullgrill på balkongene i borettslaget grunnet brannsikkerhet.

Hensynsfull parkering – kjenn reglene

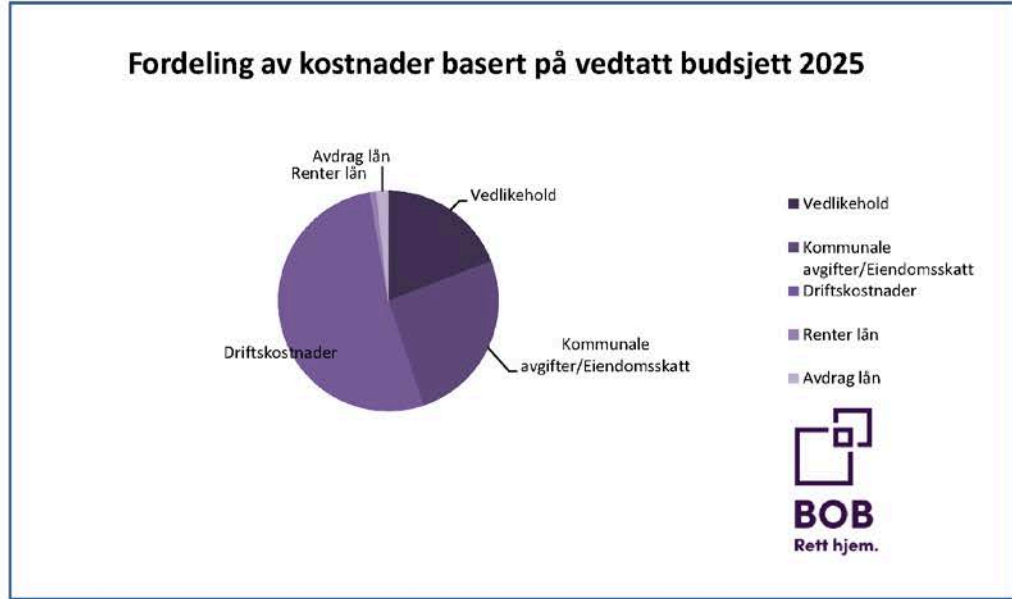
- Parkering på lagets utendørs parkeringsplasser er beregnet på beboere og deres besøkende. All parkering må skje innenfor oppmerket felt. Parkeringsplasser som er reservert for elbil og ladbare hybridbiler kan kun benyttes av andelseiere som har leieavtale med borettslaget.
- Parkering i strid med disse bestemmelsene kan etter varsel medføre borttauing for eiers regning og risiko. Borttauing kan rekvireres av styret.
- Da det tidvis er fullt på parkeringsplassene, bør beboere med garasje plass fortrinnsvis benytte denne, også på dager med godt vær.
- Det er kun tillatt å fremleie eller låne ut egen garasjeplass til andre beboere i borettslaget.
- Det er ikke tillatt å vaske eller reparere bilen på lagets eiendom.
- El-sparkesykler skal kun parkeres på tilviste plasser: Ved garasjeporten, bak nedre bosshus og i Kronstadveien bak øvre bosshus. Vennligst informer også besøkende om dette.
- Én av parkeringsplassene i borettslaget vil fra og med februar 2022 bli forbeholdt biler med synlig og godkjent HC-kort i bilvinduet. Den aktuelle parkeringsplassen vil bli merket med HC-skilt. Styret kan på kort varsel flytte denne plassen/skiltet etter behov.

Styret i Kronstadveien Borettslag, 16.02.22

Boligselskapets navn	89	KRONSTADVEIEN BORETTSLAG (0089)
Budsjett år	2025	

Budsjett tall hele boligselskapet	Kostnader i kr	Kostnader i %
Vedlikehold	1 045 000	20 %
Kommunale avgifter/Eiendomsskatt	1 407 000	27 %
Driftskostnader	2 869 130	55 %
Renter lån	51 250	1 %
Avdrag lån	96 800	2 %
Overskudd / Underskudd (underskudd vises med negativt fortegn)	-206 440	-4 %
Sum innkrevd felleskostnad inkludert andre inntekter	5 262 740	100 %

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



BOB BBL
desember 2024

Bjerk, Edvard
Kronstadveien 21c, 5053 BERGEN

Vår ref.: 0089-6-54, Helene Solevåg Lied
Dato: 17.02.2025

Deres henvendelse av 17.02.2025 vedrørende salgsoppdrag på eierseksjon/andel nr. 54 i Kronstadveien Borettslag er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Boligselskap:	Kronstadveien Borettslag
Tilknyttet boligselskap:	Ja
Org.nr.:	953221705
Seksjons-/andelsnr.:	54
Seksjons-/andelseier:	Bjerk, Edvard Bjerk, Rebekka
Adresse:	Kronstadveien 21c, 5053 BERGEN

Forsikring

If Skadeforsikring NUF SP0003233787

Fellesutgifter:

Trappevask	195,00	Månedlig
TV og Internett	494,00 (507,00 fra 01.04.2025)	Månedlig
Felleskostnader	4 272,00	Månedlig

Sum felleskostnader: 4 961,00

Restanse felleskostnader

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

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

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



Spesifikasjon av lån

Bank:	Nordea Bank Norge Asa
Lånenr.:	60048037715
Lånebeskrivelse:	Nordea
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,45%
Rentetype:	Flytende rente
Andel av saldo:	9 307,56
Total saldo lån:	814 128,00
Innfrielsesdato:	01.01.2032

Fellesgjeld pr. 17.02.2025: 9 307,56

Total fellesgjeld for Kronstadveien Borettslag pr. 17.02.2025: 814 128,00

Kontaktinformasjon til styret

Styreleder: Anders Bjørnsen Kulseng
Styreleders e-post: anders.kulseng@uib.no

Tredjepartsopplysninger

Andel gjeld pr 31.12.2024	9 308
Andel formue pr 31.12.2024	34 866

Bygning/eiendom

Byggeår 1988
Gårds-/bruksnr: 162/162

Særskilte opplysninger

Boligselskapet har inngått avtale om forskutterte felleskostnader med Klare Finans AS.

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

Styregodkjenning skal alltid sendes til styret.

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

Laget planlegger rehabilitering av tak og fasader ne nærmeste årene. Kontakt styret for ytterligere info.

Brl. har 38 plasser i fellesgarasje som er tilknyttet andel/leilighet. De øvrige har parkeringsplass utvendig. 40 patkeringsplasser utvendig. El bil lading: både felles infrastruktur (utendørs), samt eget ladepunkt for beboere med innendørs parkering. Styret sender mail dersom ny andelseier skal belastes for lading ved eierskifte.

17 leiligheter har livsløpsstandard. Laget har ikke heis. Laget har låssystem med kopisikrede nøkler(systemlås). Både felles infrastruktur (utendørs), samt eget ladepunkt for beboere med innendørs parkering. Hjemmeside: www.kronstadveien.no Laget har en fellesleilighet.

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

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

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

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

Med hilsen
BOB BBL

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

**INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2024 I
KRONSTADVEIEN BORETTSLAG**

Styret i Kronstadveien Borettslag ønsker med dette å kalle inn til generalforsamling.
Tid: Onsdag 24. april, 2024, kl. 19.00
Sted: Fellesrommet, 23B

Det blir servert kaffe, twist og kjeks.

Med vennlig hilsen,

Styret i Kronstadveien Borettslag

DAGSORDEN

1 Konstituering

- a) Godkjenning av innkalling
- b) Antall fremmøtte (antall andelseiere representert)
- c) Valg av møteleder
- d) Valg av referent/protokollfører
- e) Valg av protokollunderskrivere
- f) Valg av tellekorps
- g) Godkjenning av dagsorden

2 Rapport fra styret (valgfritt punkt)

3 Behandling og godkjenning av årsregnskap 2023

4 Godtgjørelse/honorar til styret og evt. andre utvalg

5 Valg av styre

6 Valg av valgkomité

7 Andre/Innkomne saker

- 7.1 Utredning angående solcellepaneler på taket
- 7.2 Vurdering av ny leverandør av internett og TV-signaler
- 7.3 Fra styret: Endring av borettslagets vedtekter
- 7.4 Fra styret: Mandat til å utrede alternativer for rehabilitering

1. Konstituering

- a) Godkjenning av innkalling
- b) Antall fremmøtte (antall andelseiere representert)
- c) Valg av møteleder
- d) Valg av referent/protokollfører
- e) Valg av protokollunderskrivere
- f) Valg av tellekorps
- g) Godkjenning av dagsorden

2. Rapport fra styret (valgfritt punkt)

Det er ikke lenger et lovkrav å skrive årsberetning. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Rapport fra styret er frivillig og følger vedlagt. Rapport fra styret tas til etterretning.

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Budsjett for 2024 er også vedlagt, og blir presentert til informasjon. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent. Godkjenning av årsregnskap skjer ved avstemning med alminnelig flertall.

4. Godtgjørelse/honorar til styret

(Alt av vederlag/honorar/godtgjørelse til styret skal vedtas av generalforsamlingen jf. brl. § 8-4)
Styrehonorar vedtas på generalforsamling etterskuddsvis. Generalforsamlingen skal vedta styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling våren 2023 til og med ordinær generalforsamling 2024.

Styrets honorar har siste valgperiode vært på nkr 300 000,-. Valgkomiteens forslag til Generalforsamlingen er at styrets honorar forblir uendret.

5. Valg av styret

Innstilling til generalforsamling 2024 for nytt styre i Kronstadveien borettslag.

Styret har bestått av:

Styreleder: Anders B. Kulseng, 23a, ikke på valg
Nestleder: Renate Ekehaug Aasen, 19c, på valg

Styremedlemmer:
Marlene Franzen, 23a, ikke på valg, men velger å gå ut av styret grunnet flytting fra borettslaget
Gun Sæle, 21c, på valg
Ernst Hagen, 21c, ikke på valg

- 1. varamedlem: Nina Randi Skjerpings, 21a, på valg,
- 2. varamedlem: Ranveig Boge, 23c, på valg

Valgkomiteens innstilling:

Styreleder: Anders B. Kulseng, 23a (ikke på valg)
Styremedlemmer: Elin Golten, 19b (2 år)
Ernst Hagen, 21c (ikke på valg)
Åse Humberset, 23a (2 år)
Nathalie Prats, 23c (2 år)

Varamedlem: Nina Skjerpings, 21a (1 år)
Varamedlem: Renate Ekehaug Aasen, 19c (1 år)

Valgkomiteen Kronstadveien borettslag ved

Andrea Kronstad Felde / Magne Juuhl / Tina Therese Larsen

Dato 06.04.24

6. Valg av valgkomité

Forslag: Minst én av de som går ut av styret bør være med i neste års valgkomité.

Forslag: _____

Vedtak: _____

7. Andre/Innkomne saker

Fire saker er meldt inn til årsmøtet.

7.1 Fra Ivar Jørdre (21B). Utredning angående solcellepaneler på taket

Fleire og fleire burettslag har fått eller planlegg å få installert solceller på blokkene sine. Det har vore nemnt før at også me burde få oss solcelleanlegg. Styret er no i ei prosess der dei vil utreie rehabilitering av fasade og tak, Eg tenkjer at det er på tide å byrje ei vurdering hjå oss også om solceller og at det vert teke med i utreiinga om komande rehabilitering.

Framlegg til vedtak:

Kronstadveien Burettslag ved styret byrjar ein prosess der det innhemstast informasjon om ulike solcelletypar, kostnadsoverslag og tidsplan for utføring og installering. Generalforsamlinga ber styret legge fram planar om dette på neste generalforsamling, 2025. Då kan eventuelle nye vedtak gjerast for vidareføring av prosjektet.

Kommentar fra styret:

Styret er p.t. i en prosess hvor vi kommer til å utrede rehabilitering av fasade og tak, og hvor vi kommer til å opprette en prosjektgruppe som ønsker å drøfte ulike løsninger, samt be om mandat fra generalforsamlingen til å gå videre med disse planene når de blir mer konkrete.

7.2 Fra Ivar Jørdre (21B). Vurdering av ny leverandør av internett og TV-signaler

Generalforsamlinga ber styret vurderer ny internettleverandør når bindingstida me Telia går ut.

Kommentar fra styret:

Kontrakten med Telia går ut 31.03.2026, med tidligst mulig fratredelse 01.04.2026. Avtalen må så sies opp minimum 3 måneder før endt avtaleperiode. Det vil si at det må foreligge skriftlig oppsigelse til Telia senest 31.12.2025, dersom dette ikke er tilfellet vil avtalen fornyes med nye 12 måneder.

Styret anser det som naturlig at vi sonderer markedet for nye og forhåpentligvis bedre tilbud i god tid før avtalen utløper.

7.3 Fra styret: Endring av borettslagets vedtekter

Ifølge borettslagets vedtekter, punkt 8, skal borettslaget ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer (8. Styret og dets vedtak, 8-1 Styret).

De siste årene har det vært gjengs praksis at varamedlemmene møter på alle styremøtene uavhengig av forfall fra de faste styremedlemmene. I enkelte tilfeller har varamedlemmer tatt på seg arbeidsoppgaver og ansvar utover det som er naturlig å forvente fra et varamedlem, og gjerne på aktivitetsnivå med faste styremedlemmer. Samtidig har fordelingsnøkkelen for styrehonoraret ikke tatt hensyn til dette, og slår skjevt ut i enkelttilfeller.

Vedtektene sier også at **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. Slår 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.

Styret foreslår å endre vedtektene til at styret består av seks faste medlemmer som alle møter fast på alle styremøtene, i stedet for at man har fem faste medlemmer og to varamedlemmer (uten stemmerett, som stiller på alle møtene). Dette kan gjøres uten at det kommer i konflikt med punkt 8-3 i vedtektene.

Forslag til vedtektsendring:

8-1 Styret (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fem andre medlemmer. Alle styremedlemmene er faste medlemmer i inneværende valgperiode.

7-4. Fra Styret: Mandat til å utrede alternativer for rehabilitering

I henhold til årsmeldinger fra tidligere år, samt diskusjoner på beboermøter og generalforsamlinger, har styret startet arbeidet med å planlegge for rehabilitering av borettslaget.

Styret ber om mandat til å utrede en løsning for rehabilitering, inkludert en energioptimalisering. Dette innebærer blant annet at arkitektfirma involveres for skisse av ny arkitektonisk løsning, konsulentfirma for energikartlegging/-utredning, samt estimering av grovkalkyler for rehabilitering.

Styret har vært i kontakt med fem arkitektgrupper, og fire av disse har levert tilbud på arkitektoniske utforminger. Prisen for disse tilbudene varierer mellom 150 000 og 440 000 (inkl. mva.), og alle disse tilbudene innbefatter to skisser fra hver av arkitektgruppene.

Styret kommer i løpet av kort tid til å sette ned en arbeidsgruppe bestående av styremedlemmer og andelseiere fra utenfor styret, og som skal vurdere disse tilbudene i nærmere detalj. Arbeidsgruppen vil deretter ha en rådgivende funksjon overfor styret. Styret vil deretter inngå avtale med ett eller flere av disse firmaene.

Dersom mandatet blir gitt av generalforsamlingen, ønsker styret å få gjennomført dette arbeidet så raskt som mulig, for deretter å innkalle til ekstraordinær generalforsamling, for å presentere ulike alternativer for rehabilitering, samt gjennomføre votering på ulike alternativer.

FULLMAKT

(jmf. Borettslagslova §7-3)

Jeg _____ eier av andel nr _____,

har ikke mulighet til å møte på generalforsamlingen.

Jeg gir derfor min fullmakt til:

Navn: _____

Sted _____ Dato _____

Underskrift andelseier/fullmaktsgiver: _____

Obs! Kun én fullmakt per deltager!

Vedlegg

Rapport fra styret i Kronstadveien Borettslag for 2023

1. Lagets virksomhet

Borettslagets hovedformål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom.

Laget holder til i Bergen kommune.

2. Styret og styrets arbeid

2.1 Styrets sammensetning

- Styreleder, Anders Bjørnsen Kulseng, Kronstadveien 23A
- Nestleder, Renate Ekehaug Aasen, Kronstadveien 19C
- Styremedlem, Gun Sæle, Kronstadveien 21C
- Styremedlem, Ernst Hagen, Kronstadveien 21C,
- Styremedlem, Marlene Franzen, Jonas Lies vei 17
- Varamedlem Nina Skjerping, Kronstadveien 21A
- Varamedlem, Ranveig Boge, Kronstadveien 23C

2.2 Møtevirksomhet

Styret har i løpet av 2023 behandlet 140 protokollerte saker fordelt på 13 møter (inkludert konstitueringsmøte). Alle møtene har vært fysiske, i motsetning til tidligere år, hvor en god del av møtene måtte gjennomføres digitalt. Utover dette har det vært avholdt flere utendørs møter og befaringer i forbindelse med vedlikeholdsarbeid og kommende prosjekter.

Så langt i 2024 har styret avholdt møter omtrent én gang i måneden.

Videre har styret en egen, lukket chattegruppe på Facebook Messenger, hvor vi diskuterer saker fortløpende og ved nødvendighet. Styret har hatt god kontakt med forretningsfører om den daglige drift av laget. Varamedlemmene har vært innkalt til styremøtene uavhengig av forfall.

I løpet av høsten 2023 og våren 2024 har styret hatt møter med BOB angående vedlikehold, nøkkelsystem, forsikringsproblematikk og rehabiliteringen.

2.3 Vedlikeholdsplan for 2021 – 2027

(Punktene som omhandler yttertak, yttervegger og VVS-installasjoner er i sin helhet gjengitt fra årsrapporten for 2020, 2021 og 2022)

Høsten 2020 og våren 2021 foretok BOB en fullstendig tilstandsvurdering av bygningsmassen og utearealer på oppdrag fra styret. Vurderingen resulterte i en tilstandsrapport, og forslag til en overordnet vedlikeholdsplan for 2021 - 2027. Prisantydningene er fra 2020, og må forventes å være langt høyere ved en eventuell rehabilitering i 2025-2027. Tilstandsvurderingen viste blant annet at:

Yttertak

Takflatene er antatt fra byggeår og er teknet med betongtakstein med undertak av sutaksplater, lekter og feder. Denne typen yttertak har ut fra Sintef Byggforsk sine levetidsbetraktninger en forventet levetid på 30-50 år, erfaringsmessig er levetiden på Vestlandet 30-40 år. Det er gjennomført en grundig befaring hvor det ble registrert at takflatene stedvis har vært utbedret i senere tid.

Utbedringene som er gjort fremstår fagmessig utført og har gode kvaliteter. Resterende deler av takflatene har stedvis mindre fuktskader i undertak og lekter. Takstein bærer preg av korrosjon.

Limtredragere i takkonstruksjon som har synlige ender i gavlveggene har også moderate fuktskader.

Dragerne er delvis kledd inn i endeveden, men bør vurderes å kles helt inn. Det er rimelig å anta at behovet for komplett rehabilitering av takflatene vil gjøre seg gjeldende i løpet av vedlikeholdsperioden. Antatt restlevetid er 1-5 år.

I juni 2023 ble det forøvrig gjennomført visuell taksjekk i regi av BOB. Utdrag fra rapporten ligger under punkt 2.4.9 Visuell taksjekk v/BOB.

Yttervegger

Bygningenes yttervegger er bygget opp etter prinsipp for to trinns tetting. Veggene er kledd med vindspærre av gipsplater, lekter av tre og en ytre klimaskjerm av fasadeplater og trekledning. Lektene er ment for å danne luftespalter mellom platelagene hvor kondens og vanninntrenging gjennom fasaden kan tørke ut.

Fasadeplatene er montert med åpne horisontale spalter og vertikale spalter uten tettelist mot lektene. Ved befaring fremstår fasadeplatene i god stand, men det ble registrert flere løse plater og områder hvor luftespalten bak platene var tettet mot terreng. At platene løsner er ikke unaturlig da det er benyttet spiker som festemiddel i kombinasjon med synlige lekter som sveller opp og tørker ut ved værskifte.

Det ble også funnet antydninger til fuktskader på bakenforliggende gipsplater og det ble derfor besluttet å demontere plater for å danne et bedre grunnlag for undersøkelsen.

Ved demontering av platene ble det bekreftet stedvis fuktskader i bakenforliggende gipsplater hvor det ytterste laget av papir har løsnet og platenes gipskjerne har begynt å gå i oppløsning. Fuktskadene er antatt grunnet en kombinasjon av begrenset lufting, åpne horisontale spalter hvor slagregn trekker inn og at platene stedvis er ført for tett ned mot terreng og vindusbeslag.

Skadene er i hovedsak av moderat karakter, men det er rimelig å anta at behovet for rehabilitering av ytterveggene vil gjøre seg gjeldende i løpet av vedlikeholdsperioden. Det vil da være naturlig å se prosjektet i sammenheng med andre store prosjekter for å spare kostnader med rigg og drift.

Antatt restlevetid for bakenforliggende platekledning er 5-10 år. Trekledningen fremstår i hovedsak godt vedlikeholdt og i god stand. Sintef Byggforsk anbefaler intervall for overflatebehandling av utvendig trekledning på 6-12 år, erfaringsmessig er et intervall på ±8 år tilstrekkelig i Bergensregionen.

VVS-installasjoner

I mars og november/desember 2020 ble det gjennomført en vannsjekk med tilstandsanalyse av vann og avløpsledninger. Konklusjonen i rapporten er at det generelle røropplegget (vannledninger) nærmer seg sin anbefalte brukstid, med en estimert restlevetid på 8-10 år. Det er også bemerket utfordringer med membran i sluk. Videre er det bemerket at stoppekraner bør funksjonstestes og at avløpsrør bør rengjøres rutinemessig.

2.4 Utvalgte saker som har vært behandlet av eller i styret i løpet av 2023

2.4.1 Oppussing av trappehusene

Gulvbelegget i trappeoppgangene våre var modent for utskiftning, og BOB fikk etter anbud høsten 2022 oppdraget med å fjerne gammelt belegg, male trappene og legge nytt belegg.

Blokkene våre er fra slutten av 80-tallet, og arkitekt Vaardal Lunde valgte i sin tid ulike farger for oppgangene. A-oppgangene hadde rødbrun farge, B-oppgangene blå farge og C-oppgangene grønn farge. Styret ønsket å videreføre arkitektens opprinnelige idé med ulike farger, og valgte belegg i samme farger, men med en litt friskere nyanse. Byantikvaren har blitt konsultert i prosessen med valg av nye farger.

Arbeidet ble påbegynt i januar, og ble ferdigstilt i juni 2023.

- Eksisterende gulvbelegg ble revet og levert til godkjent deponering
- Vanger og opptrinn ble rengjort og malt
- Stålsøylene i trappene ble slipt, grunnet og malt
- Det ble lagt gulvbelegg på gulvflater og i trappetrinn, Tarkett Granit 188 (tidligere 383)
- Det ble montert trappenese på hvert trinn, PL19 sort i pvc
- Eksisterende lydplater under trapp ble demontert og levert til godkjent deponering
- Nye lydplater ble montert i eksisterende ramme, Plate Fin 1,5mm Lys natur

Tilbakemeldinger fra beboere har i all hovedsak vært positive.

2.4.2 Nye postkasser i oppgangene

I forbindelse med oppgraderingen av oppgangene besluttet styret å kjøpe inn nye postkasser til alle beboerne, og utskiftningen foregikk på sensommeren/tidlig på høsten. Utskiftningen av postkassene ble i all hovedsak utført av dugnadsgruppen. Alle beboere fikk også standardiserte navnelapper på postkassene.

2.4.3 Oppgradering av fellesrom

Fellesrommet i 23B har i løpet av vinteren 2022/23 blitt pusset opp med nytt gulv i stue, entre og på balkong, maling av overflater og ny benkeplate, oppvaskmaskin og kum på kjøkkenet. Ventilasjonsaggregat og kjøkkenvifte er skiftet ut og ny belysning er hengt opp i stue, kjøkken og entre. Styret mottok 20.000 i støtte til oppussingen fra BOB-fondet "Livet mellom husene".

Ved hjelp av beboer Bjarne Pedersen har styret fått digitalisert flere fine, gamle fotografier fra nabolaget, som er rammet inn og hengt opp på veggene. I tillegg gikk styret i løpet av vinteren 2023 til innkjøp av et flott maleri av beboer Ivar Jørdre.

Rett før julen i 2023 ble det kjøpt inn en ny TV som kan brukes til presentasjoner på fellesmøter, møter med eksterne oppdragsutøvere o.l., og forøvrig kan det meddeles at fellesrommet har blitt en populær overnattingsmulighet i borettslaget.

2.4.4 Utskiftning av brannsløkkingsapparater

Mange av brannsløkkingsapparatene i borettslaget var fra 2012, og modne for utskiftning. Styret besluttet derfor å skifte ut alle apparatene samtidig for at alle apparatene skulle være av samme dato. Utskiftningen ble gjennomført 1. desember 2023.

2.4.5 Utskiftning av ytterdører i 23

Ytterdør inn til garasje og ytterdør i nødutgang mot lekeplass ble skiftet ut i april 2023.

2.4.6 Nye heller utenfor 23

Heller utenfor inngangspartiene i 23A, 23B og 23C ble skiftet mai 2023 av Gravdal Hageanlegg. Heller utenfor 21B/C og avsats utgang mot lekeplass 23B ble skiftet ut høsten 2023. De gamle hellene var slitte og enkelte vippet. Det ble rensket opp og rengjort under heller, mot membraner.

2.4.7 Maling av sykkelhus

Sykkelhus ble malt sensommer 2023 av dugnadsgruppen. Sykkelhuset hadde kun ett malingsstrøk ved oppføring og det ble anbefalt nytt strøk etter idriftsettelse november 2021.

2.4.8 Tømming og gjennomspyling av kummer og overvannsanlegg

Vitek utførte oktober 2023 rørinspeksjon av overvannsanlegg og tømming av sandfangskummer. I kummene var det opphoping av grus, asfalt, planker og søppel. Tilstanden på inspiserte ledninger er god, men mye grus og sedimenter i ledningene som ble spylt ut.

2.4.9 Visuell taksjekk og kontrollbefaring limtredragere, v/BOB

Den 26. juni 2023 gjennomførte BOB visuell taksjekk. Her er utdrag fra rapporten:

Takbelegg: Det ble registrert mindre mose på mønestein og enkeltpartier på takstein. Det er i startfasen av etablering av mose, men om det ikke behandles kan mosen få fotfeste i takstein. Mosen binder fuktighet og kan føre til frostspreng som igjen kan bidra til å forkorte taktekkings levetid. Takstein skal beskytte undertaket og sørge for at vann renner bort. Mose som ikke fjernes, kan gro ned i takstein og papp.

Undertak: Det ble foretatt stikkprøver av undertak. Ingen avvik registrert på kontrollpunkter.

Gjennomføringer: Luftinger som er kontrollert virker tette, men bærer preg av alder.

Beslag og sikkerhetsanordninger: Snøfanger og beslag kontrollert, ingen avvik registrert.

Detaljer og overganger: Mindre skader på vindskibord, kan vurderes å skiftes ved neste kontroll og montere beslag for lengre levetid. Vindskier og dekkbord er rammen rundt huset. Disse detaljene er svært utsatt for vær og vind, og krever oftere og grundigere vedlikehold enn veggene.

Takrenner og sluker: Mindre mengder skit i takrenner , rengjort etter behov. Anbefalte tiltak: Påføring av mose- og algedrepermiddel på takstein for å begrense vekst av mose. Bør ha utvikling under oppsyn i årene fremover

Mindre skader på vindskibord, bør vurderes å skiftes ved neste kontroll samt montere beslag. Anbefaler at det lages rutiner for vedlikehold i form av vask og maling, bord som har fått råteskader bør skiftet ut før råten forplanter seg innover i taket og gir et langt større og mer kostbart problem.

Utdrag fra rapport om limtredragere: Limtredragere i borettslaget er kontrollert. Det er gjort funn av sporadisk mindre råteskade, som ikke utgjør en betydelig risiko for konstruksjonen, slik som situasjonen er pr. i dag. Det anbefales å holde limtredragere under oppsyn i årene fremover for å påse at tilstanden ikke endrer seg. Videre anbefales det å montere på endeslag der dette ikke er montert.

2.4.10 Infodrypp

Infodrypp er en liten informasjonspamflett hvor styret deler generell og aktuell informasjon med beboere i borettslaget. I løpet av 2023 har styret gitt ut to utgaver av Infodrypp; ett i mars og ett i november. Dersom beboere har innspill til saker å skrive om i Infodrypp, kan man sende inn forslag på e-post til styret.

2.4.11 Elbil, ny drifts- og faktureringsavtale elbil-ladere

Borettslaget har nå totalt tolv ladestasjoner i drift, åtte av disse utvendig, og seks i garasjen, hvorav to er ikke i drift. Per mars 2024 er det leieavtale på seks av åtte utvendige plasser.

I januar 2023 ble det innført driftsavtale med Elaway for borettslagets ladeanlegg. Alle brukere må opprette et abonnement hos Elaway for å kunne lade på nytt system. Strømforbruket betales nå per forbruk, og vil variere med energimengden og tidspunkt valgt for lading. Brukere av anleggene betaler også en månedlig leiekostnad til borettslaget for bruk av ladeanlegg og tilknyttet infrastruktur.

2.4.12 Bildeleringen

Borettslaget har en leieavtale med Bildeleringen som omfatter to parkeringsplasser i Kronstadveien Borettslag, og månedlig leiesum utgjorde opprinnelig kr. 750,- per plass. Leiesum justeres årlig i henhold til KPI, og ny leiesum fastsettes årlig den 1. januar. Avtalen gjelder til en av partene siden den opp, med én måneds oppsigelse.

2.4.13 Fremmedparkering

Under generalforsamlingen i 2020 ble det vedtatt at styret kunne foreta vurdering og tiltak for å unngå fremmedparkering på borettslagets parkeringsplasser. I løpet av 2021, 2022 og 2023 har styret hatt sporadiske aksjoner overfor biler som tilsynelatende ikke hører til i borettslaget. Styret kommer også til å følge dette videre opp i tiden framover.

2.4.14 Inspeksjon av boder og fellesarealer

I løpet av de siste par årene har det blitt avdekket fukt nederst i enkelte trappeoppganger. I lys av dette ber styret beboerne om at området holdes fritt, og at alt av møbler, skohyller, esker og lignende som ligger under og i trappeoppgangene fjernes, da det er viktig med god luftsirkulasjon langs veggene under trappene, samt fasiliteter renholdsarbeidet.

Fortsatt står det sykler og møbler i noen få oppganger, og disse må fjernes. I tillegg registreres det at en del sykler i sykkelhuset og i garasjen framstår som hensatt, og det er relativt fullt. Styret vil derfor oppfordre beboere til å kaste eller selge gamle sykler som ikke er i bruk.

2.4.15 Pelsbiller og limfeller i nr. 23C

Høsten 2023 ble det utplassert limfeller i utvalgte leiligheter i nr. 23, på grunn av påviste pelsbiller i en leilighet. Det ble ikke påvist pelsbiller i ytterligere leiligheter.

2.4.16 Lekeplass

Det ble utført årlig hovedettersyn 19. juni 2023 av Lekeplasshjelp AS. Her ble det avdekket mindre avvik, som delvis har blitt korrigert. Ytterligere funksjonsettersyn ble gjennomført 9. oktober 2023.

2.4.17 Utebelysning

Høsten 2023 ble det satt opp ekstra lys på hjørnet av 23A, ned mot gangvei/lekeplass. Flere lysmaster har tidligere fått nye lampetopper, og belysningen av parkerings- og gangarealer har blitt betydelig utbedret. På sikt bør alle lampetoppene skiftes ut, i samme modell.

2.4.18 Utskiftning av gjerder langs veier, samt reparasjoner

I løpet av 2022 ble gjerdene langs kjøreveien fra Kronstadveien ned til nr. 19 og 21 erstattet med nye. Gjerdet utenfor garasjen ble også skiftet ut. Gjerdene er i samme stil som det svarte gjerdet som ble satt opp ved sykkelhuset i 2021. Arbeidet ble utført av Garda Sikring AS.

Gjerdene er blitt påkjørt ved flere anledninger, og reparasjoner av disse ble utført høsten 2023.

2.5.19 Konteinere og avfall

Mai 2023 ble det plassert tre store konteinere i borettslaget; én for restavfall, én for farlig avfall (maling, kjemikalier, ol) og en for elektrisk avfall. Dette er et tiltak som vi ser har stor nytteverdi for beboere i borettslaget, men styret vil samtidig minne beboerne om at store møbler MÅ demonteres før de kastes i konteinerne.

2.4.20 Grøntområder

I tillegg til vanlig beskjæring av busker og hekker, ble det i 2023 gjort følgende på gröntområder:

1. Området ved garasjen: Planert, lagt bark og plantet rhododendron og syrenhortensia. Langs muren bak bilene ned mot Jonas Lies vei ble det plantet vårlyng-planter.

2. Foran nr. 21: Det ble først luket, så planert og lagt bark før det ble plantet krypeeiner på området ovenfor trappen mot Jonas Lies vei.

3. Bak øvre bosshus og utenfor 21a: Det ble lagt elvestein fordi det var vanskelig å holde de bedene fine.

Vi minner om at frukt og bær nedenfor nr. 19 er felleseie.

Arbeidene på gröntområdene til borettslaget utføres av Nærmiljø Hage og Anlegg.

2.4.21 Dugnadsgruppen

I henhold til vedtak på årsmøtet i 2022 ble det i august opprettet en egen Dugnadsgruppe for borettslaget. Jfr. forslag fra valgkomiteen ble det innvilget inntil 30 000,- til sosiale tiltak.

Arbeid som er utført av dugnadsgruppen 2023/24 er følgende:

- Malt rekkverk ved trappene pluss utemøblene
- Noe støping i kjellerhalser
- Malt rekkverk ved kjellerhalser
- Malt sykkelbod
- Utvidet sykkelparkering (i garasje)
- Lagt nedløp bort fra grunnmur
- Hengt opp postkasser
- Syrevasket gangvei ved alle innganger i nr. 23
- Lappet asfalthull
- Reparert og malt div hull i gipsvegger, etc.

2.5 Saker under arbeid og planlegging

2.5.1 Konteinere og avfall

Det blir også utplassert konteinere i borettslaget mai 2024; én for restavfall, én for farlig avfall (maling, kjemikalier, ol) og en for elektrisk avfall. Dette er et tiltak som vi ser har stor nytteverdi for beboere i borettslaget, men styret vil samtidig minne beboerne om at store møbler må demonteres før de kastes i konteinerne.

2.5.2 Utskiftning av ringetablåer, samt låsesystemer

Det er behov for utskiftning av flere ringetablåer i borettslaget, da flere virker dårlig grunnet inntrengning av fuktighet og irr. Styret har startet arbeid med å vurdere om vi skal skifte ut hele anlegget, da vi har store reparasjons- og driftskostnader knyttet til det vi har i dag.

I tillegg har vi hatt mye problemer med defekte låsekasser og -sylindre, som koster borettslaget mye i reparasjon og vedlikehold. Signalene fra Certego har vært at låsesystemene våre er utdaterte og vanskelige å skaffe nye deler til, og styret vil på sikt se på mulighetene for å skifte til et nytt og mer moderne system.

Styret har derfor startet å sondere markedet og mulighetene for å gå over til nye låsesystemer, for eksempel digitale låser, som enten kan låses opp med koder, eller med mobiltelefoner.

Styret oppfordrer beboerne til å melde fra om problemer med tablåene når de oppstår, samt nøkkellåsene.

3. Borettslagets drift og økonomi

3.1 Forretningsførsel og revisjon

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

3.2 Borettslagets eiendomsmasse og forsikring

Borettslaget består av i alt 84 andeler, fordelt på 23 fireroms, 40 treroms og 21 toroms leiligheter.

På anbefaling fra BOB byttet vi forsikringsselskap til If i 2021. Borettslagets eiendommer var i 2023 totalforsikret ved kr 417 391 165,-. Den årlige årsavtalen er for 2024 på kr. 271 352,-

Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning i rom i boligen innenfor opprinnelig byggevolum bekostet av eier, samt skader på glassruter og sanitærporselen i rom som brukes i bolig. Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre.

Egenandel ved skader utgjør kr 10 000,- inkl. vannskader, ekskl. naturskade. Hvis borettslagets forsikring skal benyttes må beboere straks ta kontakt med styrets forsikringsansvarlige slik at skademelding kan bli sendt forsikringsselskapet. Merk at andelseierne i de fleste tilfeller selv må dekke egenandelen når borettslagets forsikring benyttes.

3.3 Boligomsetning, bruksoverlating og juridiske andelseiere

I 2023 har syv av borettslagets boliger blitt omsatt til følgende priser:		Til sammenligning, omsetningen for 2022:	
2-roms	3 100 000,-	4-roms	0,- (overføring innad i familie)
2-roms	3 200 000,-	2-roms	2 775 000,-
2-roms	3 530 000,-	2-roms	3 290 000,-
3-roms	4 250 000,-	2-roms	3 310 000,-
3-roms	5 450 000,-	3-roms	4 250 000,-
4-roms	5 490 000,-	4-roms	4 500 000,-
4-roms	5 700 000,-	3-roms	4 600 000,-
		4-roms	4 600 000,-
		3-roms	5 100 000,-
		4-roms	5 550 000,-
		4-roms	5 740 000,-

Pr. 31.12.2023 har to av borettslagets andelseiere overlatt bruken av boligen til andre (fremleie). I tillegg eier juridisk andelseier (Bergen kommune) åtte av leilighetene.

3.4 Faste driftsavtaler

RsV Gruppen AS
I desember 2022 skiftet vi renholdsfirma fra Insider Facility Solutions (tidligere Elite Service Partner AS) til RSV Gruppen. Avtalen omfatter regelmessig renhold av oppgangene og korridorer, samt utskifting av dørmatter ved inngangspartiene. Avtalen gjaldt i første omgang for et år, fram til desember 2023. Tilbakemeldinger fra styremedlemmer og andelseiere er såpass positive at renholdsavtalen har blitt videreført automatisk. Styret oppfordrer beboere til å gi fortløpende tilbakemeldinger på hvordan renholdsarbeidet til RsV Gruppen fungerer.

Nærmiljø hage og anlegg AS (tidligere Nattland hage og anlegg AS)
Firmaet utfører ulike tjenester på oppdrag fra borettslaget. I sommerhalvåret omfatter avtalen plenklipping på grøntanlegget, spyling i bosshus og i kjellertrapper, rens av sluker og nedløp for takrenner. I vinterhalvåret utfører firmaet snømåking og salting på asfaltert gangareal, i

terrengtrappene samt maskinell snømåking og salting på vei og parkeringsplasser. I tillegg bestiller borettslaget flere tjenester fra firmaet ved behov, blant annet til beskjæring av trær og busker samt annet arbeid på grøntanlegget.

Crawford Assa Abloy AS
Avtalen omfatter regelmessig service på garasjeport med kontroll og utskifting av slitasjedeler.

Cytox AS
Avtalen omfatter skadedyrskontroll mot rotter og mus.

Fana blick AS
Avtale om service på kjellerventilasjon og avfuktingssystem i kjellerne. Regelmessig kontroll og bytting av filtre.

Certego Bergen-Minde
Serviceavtale knyttet til borettslagets systemlåser.

Telia
Borettslaget har en kollektiv avtale for leveranse av kabel-TV og Internett med Telia. Telia økte prisen fra kr 422 til kr 453,72 fra 1. januar 2023, og til ytterligere kr 474,36 fra 1. mars 2023. Per 1. april 2024 er prisen på kr. 493,57 per leilighet for Flex Premium 50 Xtra. Avtalen innebærer grunnpakke på TV og Strømming 50 poeng og 50 mbps i internetthastighet. Beboerne kan også "Flexe" mellom kun TV-pakke med 110 kanalpoeng eller kun internetthastighet på 750 mbps.

Lekeplasshjelp AS
Avtalen omfatter årlig hovedkontroll og kvartalsvis ettersyn med lekeplassen.

BOB Drift
Årlig taksjekk der det utføres inspeksjon med lift, for å se tilstanden på takene og oppdage evt. lekkasjer.

Vinterarbeid generelt
Nærmiljø Hage og Anlegg har ansvar for alt arbeidet i grøntområdene og står også for brøyting og strøing i vinterhalvåret.

3.5 Økonomi

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

3.5.2 Kommentarer til resultatregnskapet
Regnskapet i 2023 viser et negativt resultat på kr. 1 138 338, mot et budsjettert negativt resultat på kr 740 550 (Tall for 2022 var henholdsvis positivt resultat på kr. 309 368,- mot budsjettert positivt resultat på kr. 71 800,-. Hovedårsaken til det negative budsjettavviket var langt høyere

kostnader til vedlikehold enn budsjettet, blant annet ved oppussingen av trappehusene, samt utgifter til snømåking og brøyting. Deler av det planlagt vedlikehold i 2022 ble dessuten gjennomført i 2023.

Vedlikeholdskostnadene vil variere en del fra år til år, mens resten av økonomien i borettslaget er relativt stabil og forutsigbar.

Egenkapitalen til laget er positiv på kr 34 334 550,-.

Det er styrets vurdering at årsregnskapet viser et rettviseende bilde av resultat og stilling pr. 31. desember 2023.

3.5.3 Årets endring i de disponible midlene

Endring i disponible midler ble negativ med kr 957 669,-. I 2023 er det betalt kr 44 197,- i avdrag på lån hos Nordea. Avdrag inngår ikke i resultatregnskapet, men påvirker årets endring i de disponible midlene.

Ved utgangen av 2023 hadde borettslaget kr 805 699,- i disponible midler. Styret i borettslaget er av den oppfatning at det er hensiktsmessig at disponible midler til enhver tid er rundt kr 1 000 000.

4. Bomiljø/Sosiale aktiviteter/dugnadsarbeid

4.1 Dugnader

I 2023 ble det arrangert tre større dugnader. Generelt opplever styret at dugnadsviljen i borettslaget er svært varierende. Fremover ønsker styret å arrangere to årlige større dugnader med servering som både skal ha en sosial og en praktisk funksjon. I tillegg vil det være aktuelt med flere mindre dugnader i løpet av året organisert ved hjelp av dugnadsgruppen.

4.2 Tenning av julegranen i borettslaget

Søndag 3. desember ble julegranen igjen tent med på lekeplassen, til glede for alle. De oppmøtte sang julesanger, og etterpå ble det servert varm saft og pepperkaker. I desember og januar lyste treet opp lekeplassen og skapte jule-/vinterstemning.

5. Forhold som har inntrådt etter regnskapsårets utløp

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

6. Forutsetning om fortsatt drift

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

7. Arbeidsmiljø

Det har ikke vært rapportert om uhell eller skader i forbindelse med dugnadsarbeidet, vedlikeholdsarbeid eller i forbindelse med annet arbeid som er utført på borettslagets eiendom.

8. Likestilling

Styret består av to menn og fem kvinner.

9. Forurensning av det ytre miljø

Borettslaget har ingen utslipp til det ytre miljø utover det som er vanlig fra alminnelige boliger i Norge. Laget er tilknyttet offentlig avløpsnett og har både egen papirkonteiner og konteiner for resirkulering av plast på lagets eiendom. All avfallshåndtering skjer gjennom godkjente kanaler via BIR.

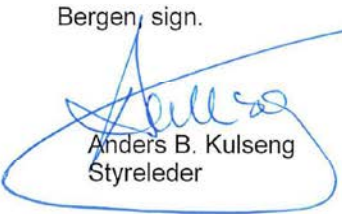
Borettslaget ønsker å gjennomføre tiltak som gir beboerne miljøvennlige alternativer i hverdagen. Tiltak som borettslaget har satt i verk eller arbeider med å gjennomføre, er blant andre bedre løsninger for sykkelparkering, lademuligheter for el-biler, bildeling, LED-belysning og utskifting av vinduer og dører i borettslaget.

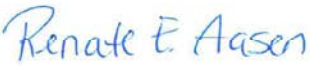
10. Internkontroll

Borettslaget har en egen rutine for HMS og internkontroll, og oppfyller kravene i internkontrollforskriften.

Årsmeldingen er godkjent av styret 20.03.2024.

Bergen, sign.


Anders B. Kulseng
Styreleder


Renate Ekehaug Aasen
Nestleder


Gun Sæle
Styremedlem


Ernst Hagen
Styremedlem


Marlene Franzen
Styremedlem

Kronstadveien Borettslag
2023

Resultatregnskap 2023

Kronstadveien Borettslag
Alle beløp i NOK

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
	Note				
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	4 696 834	4 426 084	4 682 330	5 022 470
Andre inntekter	3	36 800	8 400	13 000	15 000
Sum inntekter		4 733 634	4 434 484	4 695 330	5 037 470
Driftskostnader					
Styre ­ honorar	4, 5	320 000	280 000	280 000	300 000
Arbeidsgiveravgift	4	45 120	39 480	39 500	42 300
Avskrivninger	6	224 865	265 562	224 900	143 120
Felles strøm og varme		141 961	175 801	197 000	150 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt		1 212 588	1 128 014	1 202 000	1 297 000
Andre driftskostnader	7	995 321	805 025	923 380	1 060 930
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	160 319	21 569	120 000	120 500
Vedlikehold	9	2 336 397	920 523	1 900 000	1 000 000
Forretningsførsel		139 423	126 012	134 200	144 150
Revisjonshonorar		14 500	14 375	14 400	15 500
Andre konsulent ­ honorarer		26 087	119 744	100 000	100 000
Kontingent		25 200	24 300	25 200	25 200
Forsikring		220 693	183 910	220 700	247 200
Sikringsfond		4 641	4 393	4 400	4 700
Tap på fordringer		0	3 050	0	0
Sum driftskostnader		5 867 115	4 111 758	5 385 680	4 650 600
Driftsresultat		-1 133 480	322 726	-690 350	386 870
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		46 649	19 425	0	0
Andre renteinntekter		708	439	0	0
Sum finansinntekter		47 357	19 864	0	0
Rentekostnader lån		52 212	33 180	50 200	57 000
Andre rentekostnader	2	2	42	0	0
Sum finanskostnader		52 214	33 222	50 200	57 000
Resultat av finansposter		-4 857	-13 358	-50 200	-57 000
Resultat		-1 138 338	309 368	-740 550	329 870
Til/fra annen EK		-1 138 338	309 368	0	0
Sum disponeringer		-1 138 338	309 368	0	0

Balanse pr. 31.12.2023			
		Kronstadveien Borettslag	
		Alle beløp i NOK	
	Note	2023	2022
EIEDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	10, 11	55 046 406	55 046 406
Tomt	10, 11	3 073 210	3 073 210
Andre driftsmidler	6	1 054 023	1 278 888
Sum varige driftsmidler		59 173 639	59 398 504
Sum anleggsmidler		59 173 639	59 398 504
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		0	3 900
Forskuddsbetalte kostnader		432 685	343 882
Andre fordringer		4 994	4 629
Sum fordringer		437 679	352 411
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		1 234 321	2 146 909
Sum bankinnsk. og kontanter		1 234 321	2 146 909
Sum omløpsmidler		1 672 000	2 499 320
SUM EIEDELER		60 845 639	61 897 824

Balanse pr. 31.12.2023			
		Kronstadveien Borettslag	
		Alle beløp i NOK	
	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		8 400	8 400
Sum innskutt egenkapital		8 400	8 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		34 326 150	35 464 487
Sum opptjent egenkapital		34 326 150	35 464 487
SUM EGENKAPITAL		34 334 550	35 472 887
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11, 12	948 188	992 385
Borettsinnskudd	11	24 696 600	24 696 600
Sum langsiktig gjeld		25 644 788	25 688 985
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		25 318	31 433
Leverandørgjeld		456 508	369 102
Skyldige off. myndigheter		42 300	39 480
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		300 000	280 000
Påløpne renter		28 202	0
Annen kortsiktig gjeld		13 973	15 937
Sum kortsiktig gjeld		866 301	735 952
SUM GJELD		26 511 089	26 424 937
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		60 845 639	61 897 824

Bergen,
Styret for Kronstadveien Borettslag

Anders Bjørnsen Kulseng
Styrets leder

Renate Ekehaug Aasen
Styremedlem

Gun Sæle
Styremedlem

Marlene Franzen
Styremedlem

Ernst Hagen
Styremedlem

Note 1 - Regnskapsprinsipper
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak og forskrift om årsregnskap for borettslag. Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

Note 2 - Felleskostnader		Regnskap	Regnskap	Budsjett	Budsjett
		2023	2022	2023	2024
3800	Andel felleskostnader	3 989 892	3 799 740	3 989 700	4 269 800
3812	Utleie parkeringsplasser	19 248	18 000	19 250	19 900
3816	TV og internett	464 688	392 112	425 380	496 290
3825	Leieinntekter El-bil	46 606	61 000	72 000	50 000
3848	Gangvask	176 400	155 232	176 000	186 480
Sum felleskostnader		4 696 834	4 426 084	4 682 330	5 022 470

Note 3 - Andre inntekter		Regnskap	Regnskap	Budsjett	Budsjett
		2023	2022	2023	2024
3846	Utleie av felleslokale	16 800	8 400	13 000	15 000
3883	Tilskudd fra BOB	20 000	0	0	0
Sum andre inntekter		36 800	8 400	13 000	15 000

Note 4 - Lønnskostnader
Boligselskapet har ikke hatt ansatte gjennom regnskapsåret.
Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonorar.

Note 5 - Styrehonorar		Regnskap	Regnskap	Budsjett	Budsjett
		2023	2022	2023	2024
5330	Styrehonorar	300 000	280 000	280 000	300 000
5331	Avsetning styrehonorar	20 000	0	0	0
Sum styrehonorar		320 000	280 000	280 000	300 000

Note 6 - Andre eiendeler

	3 Avfuktere	Lekeapparater		
Anskaffelseskost pr.01.01	197 649	267 152		
Årets tilgang	0	0		
Årets avgang	0	0		
Anskaffelseskost pr.31.12	197 649	267 152		
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0		
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	197 649	267 152		
Bokført verdi pr.31.12	0	0		
Anskaffelsesår	2012 – 2013	2016		
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0		
	Ladestasjon EL-Bil	Zaptec ladestasjon	Zaptec PRO ladestasjon	Zaptec Pro ladestasjon
Anskaffelseskost pr.01.01	610 451	20 990	21 990	21 990
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	610 451	20 990	21 990	21 990
Årets av- og nedskr. pr.31.12	81 393	4 198	4 398	4 398
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	610 451	17 141	14 293	12 461
Bokført verdi pr.31.12	0	3 848	7 696	9 529
Anskaffelsesår	2018	2019	2020	2021
Antatt rest levetid (i antall år)	0	1	2	3
	Sykkelhus			
Anskaffelseskost pr.01.01	1 304 777			
Årets tilgang	0			
Årets avgang	0			
Anskaffelseskost pr.31.12	1 304 777			
Årets av- og nedskr. pr.31.12	130 477			
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	271 828			
Bokført verdi pr.31.12	1 032 949			
Anskaffelsesår	2021			
Antatt rest levetid (i antall år)	8			

Note 7 - Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
5510 Styredisposisjoner	4 138	2 575	10 000	10 000
5902 Gaver til styremedlemmer	1 200	0	0	1 500
5903 Gaver til beboere	0	1 396	0	0
6300 Leiekostnader	130	0	1 000	1 000
6325 Renovasjon	900	0	0	1 000
6326 Snømåking og brøyting	260 384	164 066	90 000	140 000
6335 Containerleie/ -tømming	8 319	5 611	10 000	10 000
6336 HMS	11 458	4 167	13 000	13 000
6345 Lysp?rer, sikringer og batterier	0	0	10 000	10 000
6360 Renhold/Trappevask	199 868	147 684	176 000	186 480
6366 Reparasjon av utstyr, verktøy og	305	0	0	0
6370 Garasjer	0	0	10 000	10 000
6374 Ventilasjon	8 000	8 000	8 000	8 000
6375 TV og internett	474 687	405 246	425 380	497 950
6390 Andre driftskostnader	0	0	154 000	154 000
6391 Diverse serviceavtaler	6 371	6 043	7 000	7 000
6630 Egenandel ved skade	10 000	40 000	0	0
6800 Kontorkostnader	718	0	2 000	2 000
6845 Kopiering	3 244	11 193	5 000	5 000
6860 Kursutgifter	2 000	0	2 000	2 000
6940 Porto	330	495	0	0
7740 Øreavrunding	0	0	0	0
7779 Andre gebyr	621	0	0	0
7782 Kostnader bomiljø	2 647	8 549	0	2 000
Sum driftskostnader	995 321	805 025	923 380	1 060 930

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6502 Brannvernutstyr	51 129	0	20 000	20 000
6503 Annet driftsmateriell	5 058	519	0	0
6505 Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	74 711	15 431	25 000	25 000
6506 Porttelefoni	0	0	20 000	20 000
6510 Verktøy og redskap	2 163	0	0	0
6512 EL Bil ladepunkt m.m	1 125	0	40 000	40 000
6540 Inventar	19 018	999	10 000	10 000
6541 Lekeplasser, lekeapparater,	6 856	4 500	5 000	5 000
6553 Abonnement og lisenser	259	120	0	500
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell	160 319	21 569	120 000	120 500

Note 9 - Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6601 Vedlikehold bygninger utvendig	0	91 148	200 000	200 000
6602 Vedlikehold rør og sanitær	4 313	0	0	0
6603 Vedlikehold elektrisk anlegg	17 822	66 270	0	0
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	483 515	599 092	300 000	300 000
6605 Vedlikehold bygninger Innvendig	1 561 736	136 116	1 400 000	400 000
6608 Vedlikehold garasjer	17 491	18 635	0	0
6610 Vedlikehold ventilasjon	48 978	7 750	0	0
6614 Vedlikehold maling	3 367	0	0	0
6616 Vedlikehold tak	98 900	0	0	0
6617 Vedlikehold dører og vinduer	100 274	1 513	0	100 000
Sum vedlikehold	2 336 397	920 523	1 900 000	1 000 000

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

Note 10 - Bygninger

	Bygning	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01	55 046 405	3 073 210
Anskaffelseskost pr.31.12	55 046 405	3 073 210
Bokført verdi pr.31.12	55 046 405	3 073 210
Anskaffelsesår	1987	1987

Note 11 - Pantstillelser

	2023	2022
Pantstillelser	25 644 788	25 688 985
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	58 119 616	58 119 616

Note 12 - Langsiktig gjeld

Nordea Bank Norge Asa			
Renter 31.12.23: 6,20%, løpetid 10 år			
Opprinnelig 2021	1 131 449		
Nedbetalt tidligere	139 064		
Nedbetalt i år	44 197		
Lånesaldo 31.12		948 188	
Beregnet innfrielsesdato: 30.06.2031			
Sum langsiktig gjeld		948 188	
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt		2023	
Gjeld til kredittinstitusjoner	386 965		

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	Antall andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Lån Nordea Bank Norge Asa 60048037715	16	12 620	201 920
	7	11 831	82 817
	26	11 498	298 948
	18	10 840	195 120
	1	10 649	10 649
	16	9 920	158 720

Note 13 - Disponible midler

	2023	2022
Disponible midler pr. 01.01	1 763 368	1 280 757
Periodens resultat	-1 138 338	309 368
Årets avskrivninger	224 865	265 562
Avdrag lån	-44 197	-92 319
Endring i disponible midler	-957 669	482 611
Disponible midler 31.12.	805 699	1 763 368

12-0089 Årsregn...

Name

Sæle, Gun

Identification

 Sæle, Gun

Date

2024-03-20

Name

Kulseng, Anders Bjørnsen

Identification

 Kulseng, Anders Bjørnsen

Date

2024-04-10

Name

Franzen, Marlene

Identification

 Franzen, Marlene

Date

2024-04-11

Name

Aasen, Renate Ekehaug

Identification

 Aasen, Renate Ekehaug

Date

2024-04-12

Name

Hagen, Ernst

Identification

 Hagen, Ernst

Date

2024-03-19



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

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



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Bergen
KPMG AS

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Til generalforsamlingen i Kronstadveien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kronstadveien Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Penneo document key: 4U813-S40FH-MJ5SP-0ESTM-0XJM8-T3MPZ

Penneo document key: 4U813-S40FH-MJ5SP-0ESTM-0XJM8-T3MPZ

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

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

Rasmussen, Tom

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1469570

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-04-15 07:33:15 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 4U8T3-S40FH-MJ55P-0ESTM-0XJM8-T3MPZ

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

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

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

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I
KRONSTADVEIEN BORETTSLAG, 24. APRIL 2024

Sted: Kronstadveien

Dato: 24.04.2024

Møtet ble åpnet av: Anders B. Kulseng

Til stede fra styret: Renate E. Aasen

Ernst Hagen

Gun Scale

Nina Skjerping

Til stede fra BOB:

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Generalforsamlingen ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Vedtak: Vedtatt

b) Antall fremmøtte (antall andelseiere representert)

Antall andelseiere til stede: 32 33

+ Antall fullmakter: 4

= Antall stemmeberettigede: 36 37

c) Valg av møteleder

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

Forslag til møteleder: Anders Kulseng
Vedtak: Vedtatt.

d) Valg av referent/protokollfører

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

Forslag til referent: Renate E. Aasen
Vedtak: Vedtatt.

e) Valg av protokollunderskriver(e)

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

Forslag til protokollunderskriver: Ivar Jørdre 21A, Sigve 23A
Godøy
Vedtak: Vedtatt.

f) Valg av tellekorps

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

Forslag til tellekorps: Andrea Felde, Anita Hagen
Vedtak: Vedtatt.

g) Godkjenning av dagsorden

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

Vedtak: Vedtatt

2. Rapport fra styret

Rapport fra styret for 20 23 ble gjennomgått (valgfritt punkt)

Vedtak: Generalforsamling godkjenner

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap

(Godkjenning av årsregnskap skjer ved avstemning med alminnelig flertall)

Behandlingen gjaldt årsregnskapet for 20 23.

Vedtak: Godkjenner regnskap.

4. Vederlag til styremedlemmer generelt

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

Forslag: Kr 300.000, beholder honorar

Vedtak: Kr 300.000, vedtas.

5. Valg av styre

(Generalforsamlingen skal velge styremedlemmer, jf. brl. § 8-2 første ledd. Styret må påse at antall valgte styremedlemmer er i samsvar med sameiets vedtekter. Styret må forut for valget sjekke hvem av styrets medlemmer som er på valg. Styremedlemmer velges for 2 år dersom ikke annet følger av vedtaket. Styremedlemmer velges med alm. flertall av de avgitte stemmer. Det bør fremkomme av protokollen hvem som stiller til valg. Styreleder velges særskilt jf. brl. § 8-2.)

Forslag til kandidater:

Styreleder: Anders B. Kulseng, 23a (ikke på valg)
Styremedlem: Elin Golten, 19b (2 år)
Styremedlem: Ernst Hagen, 21c (ikke på valg)
Styremedlem: Åse Humberset, 23a (2 år)
Styremedlem: Nathalie Prats, 23c (2 år)
Varmedlem: Nina Skjerping, 21a (1 år)
Varmedlem: Renate Ekehaug Aasen, 19c (1 år)

Avstemning for at ett styremedlem
erstatte Marlene for 1. år:
4 for
19 mot
14 blank.

Slik er sammensetningen i styret etter dagens valg:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	Navn	Periode (fra – til)
Styreleder	Anders B. Kulseng	2023 - 2025
Styremedlem	Elin Goltén	2024 - 2026
Styremedlem	Ernst Hagen	2023 - 2025
Styremedlem	Åse Humber set	2024 - 2026
Styremedlem	Nathalie Prats	2024 - 2026
Varamedlem	Nina Skjerp ing	2024 - 2025
Varamedlem	Renate Ekehag Aasen	2024 - 2025

6. Valg av valgkomité

Forslag: Minst én av de som går ut av styret bør være med i neste års valgkomité.

Forslag: Gun Søle, Bjørn-Erik Turøy, Tina Larsen

Vedtak: Vedtatt

7. Andre/Innkomne saker

(Saker som styret ønsker å behandle, eller saker som er kommet inn fra andelseiere. Saken må være nevnt i innkallingen. Husk å gjengi ordlyd i forslaget. Det må også komme frem i protokollen hvilket flertall saken krever, og antall stemmer for og i mot forslaget)

7.1 Utredning angående solcellepaneler på taket

Vedtak: Vedtatt. Tas med i arbeidsgruppens mandat.

7.2 Vurdering av ny leverandør av internett og TV-signaler

Vedtak: Tas til etterretning. Ansees som en del av styrets oppgaver.

7.3 Fra styret: Endring av borettslagets vedtekter

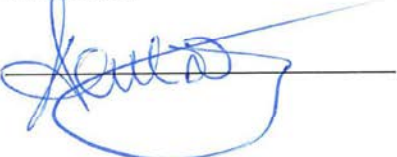
Vedtak: For forslaget: 26 Mot: 1.
Forslaget er vedtatt.

7.4 Fra styret: Mandat til å utrede alternativer for rehabilitering

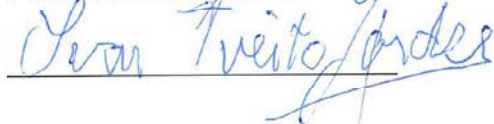
Vedtak: Ny arkitektonisk → fremtidig løsning: For: 26, Mot: 0
Avstemning ny ordlyd: For: 33 Mot: 3

Underskrifter:

Møteleder



Protokollunderskriver



Referent



Protokollunderskriver



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eignedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/djekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.
Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendoms-megling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvike budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding
- om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema



For eiendommen:

Adresse: Kronstadveien 21C
5053 BERGEN

Meglerforetak: Aktiv EiendomsMegling Bergen Sentrum
Saksbehandler: Roger Glesnes

Telefon: 916 61 534
E-post: roger.glesnes@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr.

Beløp med bokstaver: Kr.

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: Kl.

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremtidet til selger.

Eventuelle forbehold:

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato:

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert:

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.:

Egenkapital: _____ Kr.:

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer):

Adresse:

Postnr.: Sted:

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: Sign:

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer):

Adresse:

Postnr.: Sted:

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Notater

aktiv.
Tar deg videre