

aktiv.



Kronstadveien 21C, 5053 BERGEN

**Strålende 3-roms leilighet med
nydelig utsikt på populære
Kronstad!|Trappefri tilkomst**



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 5 290 000,-
Fellesgjeld:	Kr 9 308,-
Omkostn.:	Kr 9 560,-
Total ink omk.:	Kr 5 308 868,-
Felleskostn.:	Kr 4 974,-
Selger:	Ernst Hagen
Salgsobjekt:	Andelsleilighet
Eierform:	Andel
Byggeår:	1988
BRA-i/BRA Total	77/77 kvm
Tomtstr.:	7639.6 m²
Soverom:	2
Antall rom:	3
Gnr./bnr.	Gnr. 162, bnr. 162
Andelsnr.:	56
Oppdragsnr.:	1503250209

Et godt sted å bo!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Roger Glesnes har gleden av å presentere Kronstadveien 21C. En strålende 3-roms leilighet på populære Kronstad! Her kan du flytte rett inn! Boligen er av god størrelse, har smart planløsning, balkong med herlig utsikt for også godt med naturlig lys. Med fine kvaliteter, sentral beliggenhet og nærhet til det meste er dette en bolig du ikke vil gå glipp av!

- Litt om kvaliteter:
- To gode soverom
 - Balkong under tak med nydelig utsikt
 - Stort praktisk kjøkken
 - Rikelig med naturlig lys
 - Romslig bad med eget vaskerom
 - To eksterne boder
 - Flotte uteplasser
 - Gangavstand til det meste
 - Trappefri tilkomst
 - Nærhet til fjell og natur
 - Kort vei til skoler, barnehager og universiteter
 - Ca. 5-10 minutter til sentrum

Velkommen til en hyggelig visning - husk påmelding!



Innhold

Velkommen2

Om eiendommen22

Tilstandsrapport38

Nabolagsprofil65

Forbrukerinformasjon 120

Budskjema 121



Plantegning

2. etasje



Kronstadveien 21C



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. 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: 77 m²

BRA totalt: 77 m²

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 77 m² Entre, bad, vaskerom, soverom, soverom, stue/kjøkken.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Bodarealer som benyttes av selger er ikke er oppført som BRA-e i rapporten da det er usikkert om arealene er tinglyst på selger. 2 stk boder i kjeller, på 5m2 hver. Totalt 10m2 bodareal.

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, NEXT Danmarks plass, Sportiy Danmarks plass, 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

Daniel Ulvatn

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningene er antatt fundamentert på faste masser etter forskrifter gjeldende ved oppføring. Utvendig kledd med fasadeplater og trepanel. Etasjeskillere av betong. Vinduer med 2-lags glass, hovedsakelig fra byggeår. Det er utarbeidet vedlikeholdsplan for borettslag som er oppdatert i 2021. 10 års perspektiv.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Har du kjennskap til eiendommen?: Ja. 2021.

- Hvor lenge har du eid boligen?: 2 år og 8 mnd.

- Har du bodd i boligen siste 12 måneder?: Ja.

- I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/ husforsikring?: IF. SP0003233787.

- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/ våtrom?: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/ dugnad. Pusset opp bad i 2016 av forrige eier. Ukjent.

- Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?: Ja. Red tilstandsrapport.

- Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/ kontroll på vann/avløp?: Ja, kun av faglært. Rapport i regi av borettslaget i 2021. Unik.

- Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?: Ja. Rapport i regi av borettslaget i 2021. Installert avtrekk.

- Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?: Ja. For noen år siden i annen blokk i borettslaget. Sanert.

- Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?: Ja, kun av faglært. Automatsikringer av forrige eier. Ukjent.

- Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?: Ja. Felles i borettslaget.

- Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?: Nei.

- Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/

tilstandsvurderinger eller utførte målinger?: Ja. BOB har utført vedlikeholdsrapport i 2021.

- Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?: Ja. Se eget notat.

- Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?: Ja. I annen blokk for noen år siden. Sanert.

Innhold

Aktiv Eiendomsmegling v/ Roger Glesnes har gleden av å presentere Kronstadveien 21C. En strålende 3-roms leilighet på populære Kronstad! Her kan du flytte rett inn! Boligen er av god størrelse, har smart planløsning, balkong med herlig utsikt for også godt med naturlig lys. Med fine kvaliteter, sentral beliggenhet og nærhet til det meste er dette en bolig du ikke vil gå glipp av!

Ved ankomst er det første som møter deg en romslig entré, med god plass til å henge fra seg både jakker og sko.

Videre inn i leiligheten kommer du til boligens åpne stue- og kjøkkenløsning. Stuen er malt i lyse moderne farger og har flere vinduer som gir godt med naturlig lys. I stuen er det god plass til sofa- og spisebordsgruppe. Her kan du nyte god utsikt uansett hvor du er.

Spisebordsgruppen finner sin velegnede plass i hjørnet av stuen. Her er det plass til både hverdag og fest.

Fra stuen har du direkte adkomst til leilighetens

balkong, med plass til ønsket møblering. Her kan du drikke morgenkaffen tørt under tak hele året.

Kjøkkenet, fra 2016, er lyst og fint og inneholder fronter i heltre av Minde Snekkeri fra 2022, foliert skrog og heltre benkeplate. Av integrerte hvitevarer er det stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og ventilator. Kjøkkenets gode størrelse gjør kokkeleringen enkelt, og de mange skapene bidrar til å holde arbeidsflatene rene og pene.

Ved siden av kjøkkenet er det plass til en mindre spisebordsgruppe. Perfekt for en hektisk hverdag.

Soverommene er begge av god størrelse og har plass til ønsket møblering, nattbord og garderobeløsning. Hovedsoverommet har også Langlo garderobeløsning med skyvedører i ask fra Minde snekkeri.

Badet, modernisert i 2016, er lekkert helfliset. Badet inneholder dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, vegghengt toalett og innredning med servant. Fra badet kommer du rett til boligens vaskerom. Praktisk for alle og enhver.

Boligen disponerer også to boder i kjelleren.

Standard

Overflater gulv:

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:
Radonsikring: Det er ikke fremlagt dokumentasjon

på radonmåling i boligen.

Balkong på 8.7 m2 : Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Bad 5.5 m2 - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er satt grunnet manglende dokumentasjon på utført arbeid ved fuktsikringen, og må ikke forveksles med den tekniske tilstanden på badet. Toalettet mangler drensåpning. Et minimumskrav ved valg av innebygget sisterne er at det etableres en såkalt drensåpning. Ved en eventuell lekkasje vil vannet derfor raskt bli synlig på baderomsgulvet ved rett oppbygging. Da det er ukjent om sisternen har en såkalt safetybag eller lignende så gis det tg 2 grunnet usikkerheten og manglende dokumentasjon på utførelsen.

Etasjeskille: Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det ble ved stikkprøver målt mellom 0-20 mm høydeforskjeller gjennom rom i leiligheten. Normalt med hensyn til alder.

Innbo og løsøre

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.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av

salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv avtale for leveranse av kabel-TV og Internett med Telia.

Parkering

Boligen har parkeringsrett på felles parkeringsplass. Her er også mulighet for leie av garasje.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring NUF

Polisenummer

SP0003233787

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m3 (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m3. 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

Elektrisk via panelovner, varmekabler på bad

Info strømforbruk

Ca. 7500 kw pr år.

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 5 290 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 957 013

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 828 052

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Hentet fra Skatteetaten, via Altinn.no.

Andre utgifter

Antatt løpende kostnader beløper seg til anslagsvis 59 688 kr for denne boligen pr. år. Kostnadene er fordelt som følger: felleskostnader.

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

Dekker driftskostnader, vedlikehold, kommunale avgifter/eiendomsskatt, renter og avdrag lån, diverse honorarer, forretningsførsel, forsikring, trappevask og tv og internett.

Fordeling:

Trappevask: 195,- kr.

TV og internett: 507,- kr.

Felleskostnader: 4 272,- kr.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4974

Andel Fellesgjeld

Kr 9 308

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

11.06.2025

Andel fellesformue

Kr 34 866

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Kronstadveien Borettslag

Organisasjonsnummer

953221705

Andelsnummer

56

Om borettslaget

Borettslaget er per dags dato i gang med å utrede muligheten for en fremtidig rehabilitering av tak og fasader. I den forbindelse er et arkitektfirma engasjert for å utarbeide forslag til estetisk utforming av fasader og tak. Det forventes at disse forslagene, minimum to alternativer, vil foreligge innen utgangen av juni 2025. Etter mottak av forslagene vil det bli innkalt til en ekstraordinær generalforsamling, hvor andelseierne vil ta stilling til om rehabilitering skal gjennomføres, og i så fall omfanget av denne (en delvis eller fullstendig løsning). Per nå foreligger det ingen kostnadskalkyler for tiltakene, og det er således ikke mulig å anslå hvilke økonomiske konsekvenser en eventuell rehabilitering vil kunne få for borettslaget i form av økt fellesgjeld og/eller økte fellesutgifter. Kontakt styret for ytterligere info og se innkalling/protokoll fra årsmøte vedlagt salgsoppgaven.

Styreleder: Anders Bjørnsen Kulseng

Styreleders e-post: anders.kulseng@uib.no

Brl. har 38 plasser i fellesgarasje som er tilknyttet andel/leilighet. De øvrige har parkeringsplass utvendig. 40 parkeringsplasser 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.

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

Medlemmer av boligbygglaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er utlyst på forhånd. For de som har meldt forkjøpsrett er fristen 5 hverdager for å benytte forkjøpsretten etter at boligbygglaget har fått melding om salg. Dersom aksept av bud skjer mer enn 3 måneder etter at varsel om forhåndsutlysing ble sendt boligbygglaget, må forkjøpsretten utlyses på nytt. Det vil da kunne gå noe lenger tid før forkjøpsretten er avklart. Kontakt megler dersom det er behov for ytterligere informasjon.

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

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.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Med dugnadsarbeid forståes 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. 56 i Kronstadveien Borettslag med orgnr. 953221705

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

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 vedrørende nybygg blokk B, datert 23.02.1989. Det foreligger ferdigattest vedrørende nybygg bod, datert 05.11.2021.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har tilkomst via kommunal veg og privat veg.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann 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.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett 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.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område med arealformål, "sentrumsformål", med beskrivelse "byfortettingssone" iht. arealformål i kommuneplanen med følgende planinfo: PlanID: 65270000 Arealformål: Sentrumsformål Beskrivelse: Byfortettingssone Dekningsgrad: 100,0 %

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

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen: PlanID: 65270000 Beskrivelse: Danmarks plass-Kronstad Dekningsgrad: 100,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen: PlanID: 65270000 Beskrivelse: Luftkvalitet - rød sone Dekningsgrad: 100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen: PlanID: 65270000 Beskrivelse: Vei støy - gul sone Dekningsgrad: 36,3 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen: PlanID: 65270000 Beskrivelse: Vei støy - Rød sone Dekningsgrad: 0,2 %

Kommunedelplaner under arbeid: PlanID: 71740000 Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027 Dekningsgrad: 100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen: PlanID: 70000 (opphevet) Plannavn: ÅRSTAD/BERGENHUS. MIDTRE ÅRSTAD

PlanID: 90011200 Plannavn: ÅRSTAD. OLE LANDMARKS VEI 2 OG KRONSTADVEIEN 6C, ENDRING AV REGULERINGSPLAN

PlanID: 64060000 Plannavn: ÅRSTAD. GNR 162 BNR 1364 MFL., KROHNSMINDE

PlanID: 10660000 Plannavn: ÅRSTAD. IBSENS GATE 2A, LEKEPlass-PARKERINGSPLASS

PlanID: 65430000 Plannavn: ÅRSTAD. GNR 162 BNR 470 MFL., KRONSTAD OPPVEKSTTUN

PlanID: 71400 Plannavn: ÅRSTAD. GNR 162 BNR 39, KROHNSMINDE IDRETTPLASS

PlanID: 16850000 Plannavn: BERGENHUS. KDP STORE LUNGE GÅRDSVANN SØNDRE DEL

PlanID: - Plannavn: Årstad Gnr 162 Bnr 198 Ole Landmarks vei 14

PlanID: 11660000 (opphevet) Plannavn: ÅRSTAD. IBSENS GATE 1A-FJØSANGERVEIEN 38A - BJØRNSONS GATE 1, JOGGEFELT

PlanID: 11610000 (opphevet) Plannavn: ÅRSTAD. FJØSANGERVEIEN 38 A - BJØRNSONS GATE 2, TOMT FOR YRKESKOLEN

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen: 162/289 - Ombygging - Rekkehus - Igangsettingstillatelse - 19.06.2023 162/174 - Lekepark - Rammetillatelse - 16.12.2024 162/151 - Tilbygg - Enebolig - Igangsettingstillatelse - 27.09.2022 162/205 - Garasjeuthus annekst til bolig - Igangsettingstillatelse - 10.06.2019

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.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Konferer megler.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

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.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse
5 290 000 (Prisantydning)

9 308 (Andel av fellesgjeld)

5 299 308 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
8 210 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)
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))

9 560 (Omkostninger totalt)
17 460 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
20 260 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 308 868 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 316 768 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
5 319 568 (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 9 560

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

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

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. 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 4 900/5 100/5 800 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 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 990,- og oppgjørshonorar kr 7 990,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 49 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 52 005,-. Utleggene omfatter innhenting av kommunale opplysninger, annonsering, eierskiftegebyr, tinglysing av pantedokument og utlegg opplysninger

forretningsfører avg. pliktig. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag, samt 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
13.06.2025



Sjekk gyldighet på rapport



TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Kronstadveien 21C

5053 Bergen

4601/162//162/0/56

Rapportdato

10.06.2025

TG 0  1

TG 1  5

TG 2  4

TG 3  0

TG IU  0

KRONSTADVEIEN 21C - 4601/162//162/0/56

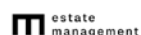
Befaring utført den 05.06.2025 av:



Daniel Ulvatn
Estate Management AS

Lars Hilles gate 20A
5008 Bergen

+4795550498
du@emas.no



Takstmann & Byggmester



Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022.

Rapporten er basert på NS3600 : 2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Det er grundig beskrevet hva takstmannen kontrollerer, og det som ikke er nevnt i teksten for gjeldende bygningsdel er ikke kontrollert med mindre det er tegn som indikerer en grundigere undersøkelse.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.



Takstmannens integritet

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.



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, 2007.

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. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

KRONSTADVEIEN 21C - 4601/162//162/0/56

i Tilstandsgradene	
TG 0 	Ingen avvik Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.
TG 1 	Mindre eller moderate avvik Gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG 2 	Vesentlige avvik - Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller - det er kort gjenværende brukstid; eller - bygningdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller - det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller - særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.
TG 3 	Store eller alvorlige avvik - Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller - det er fare for liv og helse; eller - det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller - det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG IU 	Ikke undersøkt - TGIU skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller - bygningdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

KRONSTADVEIEN 21C - 4601 /162//162/0/56

i

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen skal det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.

i

Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger 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.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.

i

Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og taktekking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

i

Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.

KRONSTADVEIEN 21C - 4601 /162//162/0/56

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0).

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 3. Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.

Piper og ildsteder:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen 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.

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato.

KRONSTADVEIEN 21C - 4601/162//162/0/56

Om boligen

Adresse: Kronstadveien 21C , 5053, Bergen

Matrikkel: 4601/162//162/0/56

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1988 Kilde: PropCloud

Tomt: 7 640 m²

Hjemmelshaver(e): Kronstadveien Borettslag, Ernst Hagen

Rekvirent: Hjemmelshaver

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Bygningene er antatt fundamentert på faste masser etter forskrifter gjeldende ved oppføring. Utvendig kledd med fasadeplater og trepanel. Etasjeskillere av betong. Vinduer med 2-lags glass, hovedsakelig fra byggeår. Det er utarbeidet vedlikeholdsplan for borettslag som er oppdatert i 2021. 10 års perspektiv.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Kjøkken fra 2016, bad er modernisert i 2016, Parkett antagelig fra samme år. Nytt ventilasjons aggregat fra 2022, Varmtvannsbereider fra 2022. Endret kjøkkenløsning og fronter. Fronter laget i heltre ask av Minde Snekkeri 2022 Langlo garderobeløsninger med skyvedører i ask fra Minde snekkeri 2022

Øvrig informasjon om oppdraget

Takkonstruksjon, takteking, nedløp/renner, utvendig fasade og vinduer er ikke vurdert i denne rapporten da disse bygningsdelene vedlikeholdes av borettslaget.

KRONSTADVEIEN 21C - 4601/162//162/0/56

i

Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m2 som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

Primærrom 77 m²	Sekundærrom 0 m²	BRA (P-ROM + S-ROM) 77 m²	BTA 0 m²
Beskrivelse primærrom Entre, bad, vaskerom, soverom, soverom, stue/kjøkken		Beskrivelse sekundærrom	

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

BRA-i 77 m²	BRA-e 0 m²	BRA-b 0 m²	Åpent areal (TBA) 0 m²
Beskrivelse av BRA-i Entre, bad, vaskerom, soverom, soverom, stue/kjøkken	Beskrivelse av BRA-e	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)			
BRA 77 m²			

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Bodarealer som benyttes av selger er ikke er oppført som BRA-e i rapporten da det er usikkert om arealene er tinglyst på selger. 2 stk boder i kjeller, på 5m2 hver. Totalt 10m2 bodareal.

i

Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

4

Bygningsdeler med TG 2

TG 2

Radonsikring: Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling i boligen.

Balkong på 8.7 m2 : Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Bad 5.5 m2 - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er satt grunnet manglende dokumentasjon på utført arbeid ved fuktsikringen, og må ikke forveksles med den tekniske tilstanden på badet. Toalettet mangler dreinsåpning. Et minimumskrav ved valg av innebygget sistene er at det etableres en såkalt dreinsåpning. Ved en eventuell lekkasje vil vannet derfor raskt bli synlig på baderomsgulvet ved rett oppbygging. Da det er ukjent om sisternen har en såkalt safetybag eller lignende så gis det tg 2 grunnet usikkerheten og manglende dokumentasjon på utførelsen.

Etasjeskille: Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det ble ved stikkprøver målt mellom 0-20 mm høydeforskjeller gjennom rom i leiligheten. Normalt med hensyn til alder.

0

Bygningsdeler med TG 3

TG 3

0

Bygningsdeler med TG IU

TG IU

1

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?
Nei

Kommentar:
Ingen dokumentasjon ble fremlagt.

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Kommentar:
Egenerklæringen er gått igjennom med selger. Ingen nevneverdige punkter bemerket.

Når ble egenerklæringen signert?
Ikke signert ved gjennomgang, oversendt som word fil.

2

Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er ikke kontrollert opp mot kommunepakken.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Nei

Kommentar:

Det er ikke lagt frem midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boligen.

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?

Nei

3

Radonsikring

TG 2

Er det fremlagt dokumentasjon av radonmålinger i boligen?
Nei

Kommentar:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling i boligen.

Totalvurdering av radon

Kommentar:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling i boligen.

KRONSTADVEIEN 21C - 4601/162//162/0/56

46

9/19

4

Balkong på 8.7 m2

TG 2

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:

Balkong på 8.7 m2

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?

Nei

Er det etablert rekkverk?

Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?

Nei

Kommentar:

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?

Ja

Er det krav til fall/avrenning?

Ja

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

KRONSTADVEIEN 21C - 4601/162//162/0/56

10/19

47

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv og vegg, malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Overflater er modernisert i 2016

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?

Nei

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader,riss,slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Nei

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Det er utført kontroll med laser av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres noe mindre fall og under anbefalt høydeforskjell på 2,5cm.

Målt høydeforskjell på ca 2 cm.

Totalvurdering av overflater

TG 1

Kommentar:

Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:

Det er etablert plastsluk i dusjonen.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

Kommentar:

Det er synlig bruk av både membran og mansjett under klemring i sluk.

Bilde



Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:

TG 2 er satt grunnet manglende dokumentasjon på utført arbeid ved fuktsikringen, og må ikke forveksles med den tekniske tilstanden på badet.

Toalettet mangler dreksåpning. Et minimumskrav ved valg av innebygget sisterne er at det etableres en såkalt dreksåpning. Ved en eventuell lekkasje vil vannet derfor raskt bli synlig på baderomsgulvet ved rett oppbygging. Da det er ukjent om sisternen har en såkalt safetybag eller lignende så gis det tg 2 grunnet usikkerheten og manglende dokumentasjon på utførelsen.

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

⚠ Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone. Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.

Sanitærutstyr:
Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Vegghengt toalett, Innredning med servant

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1 

Kommentar:
Vannrør av kobber og avløp av plast.
Balansert ventilasjonsanlegg, bereder fra 2022.

- Levetid:**
- ⚠ Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.
 - ⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
 - ⚠ Antatt normal levetid for kobberrør 25-50 år.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Ja

Kommentar:
Det er utført hulltaking mot våtrommets vanninnstallasjon der det er antatt størst risiko for eventuelle vannlekkasjer/fuktskader. Hullet er utført fra tilstøtende rom på baksiden av våtrommets fuktsikring. Ingen forhøyede fuktverdier funnet.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0 

Kommentar:
Det er utført søk etter fukt fra tilstøtende rom med hulltaking. Ingen tegn til forhøyede fuktverdier på baksiden av membran på tilfeldige valgte plasser.

Bilde



KRONSTADVEIEN 21C - 4601/162//162/0/56

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

6 Etasjeskille TG 2

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

Type:
Betong

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?
Ja

Kommentar:
Det ble foretatt kontroll av ujevnheter med laser.

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:
Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det ble ved stikkprøver målt mellom 0-20 mm høydeforskjeller gjennom rom i leiligheten. Normalt med hensyn til alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

KRONSTADVEIEN 21C - 4601/162//162/0/56

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?
Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skrog, fronter laget i heltre ask av Minde Snekkeri 2022. heltre benkeplate.

Integrerte hvitevarer:
Stekeovn, Platetopp, Oppvaskmaskin, Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Ja

Kommentar:
Det er kun etablert komfyrvakt over stekesonen. Det anbefales etablert lekkasjevakt under skrog med vanninnstallasjoner.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje.

Levetid:

 Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

KRONSTADVEIEN 21C - 4601/162//162/0/56

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?
Nei

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?
Elektrisk via panelovner, varmekabler på bad

Ventilasjon:
Balansert ventilasjon

Plassering av luftaggregat:
Vaskerom

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Ja

Kommentar:
Varmtvannsberederen er kontrollert uten noen avvik.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Boligen har balansert ventilasjonsanlegg.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

 Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.

 Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

 Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

KRONSTADVEIEN 21C - 4601/162//162/0/56

9

Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:

Skrusikring, Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?

Sikringsskapet er plassert i felles trappegang utenfor ytterdør.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Ja

Foreligger det samsvarserklæring?

Nei

Kommentar:

Samsvarserklæring er ikke fremlagt eller plassert i skapet. Dette bør foreligge da det er et krav til dette.

Er det kursfortegnelse i skapet?

Ja

Ble det funnet synlige avvik?

Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?

Nei

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?

Nei

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

Varmtvannstanken er byttet i 2022 og er fast tilkoblet uten bruk av stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

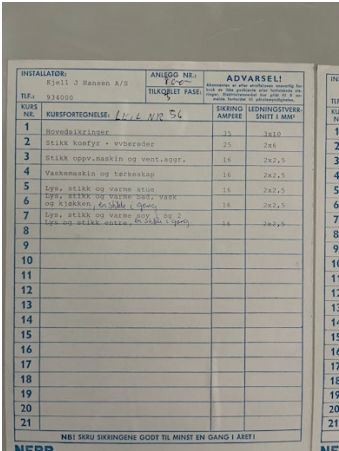
Nei

Øvrig info:

Det elektriske anlegget er ikke Tilstandsgrad-vurdert da undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette i henhold FEK §9 (Forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr).

Det er likevel foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel som ble vedtatt 01.01.2022.

Bilde



10

Brannslukkere og røykvarslere

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver. - Hvis et skumapparat er det eneste slokkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A. Hvis du har pulverapparat som eneste slokkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.

Er det brannslukkere i boligen?

Ja

Alle nye boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.

Er det etablert røykvarslere?

Ja

Bilde



Overflater gulv
Fliser på bad
Belegg på vaskerom
Parkett i alle øvrige rom

Overflater vegg / himling
malt platekledning på vegg, malt etasjeskille i betong som himling.

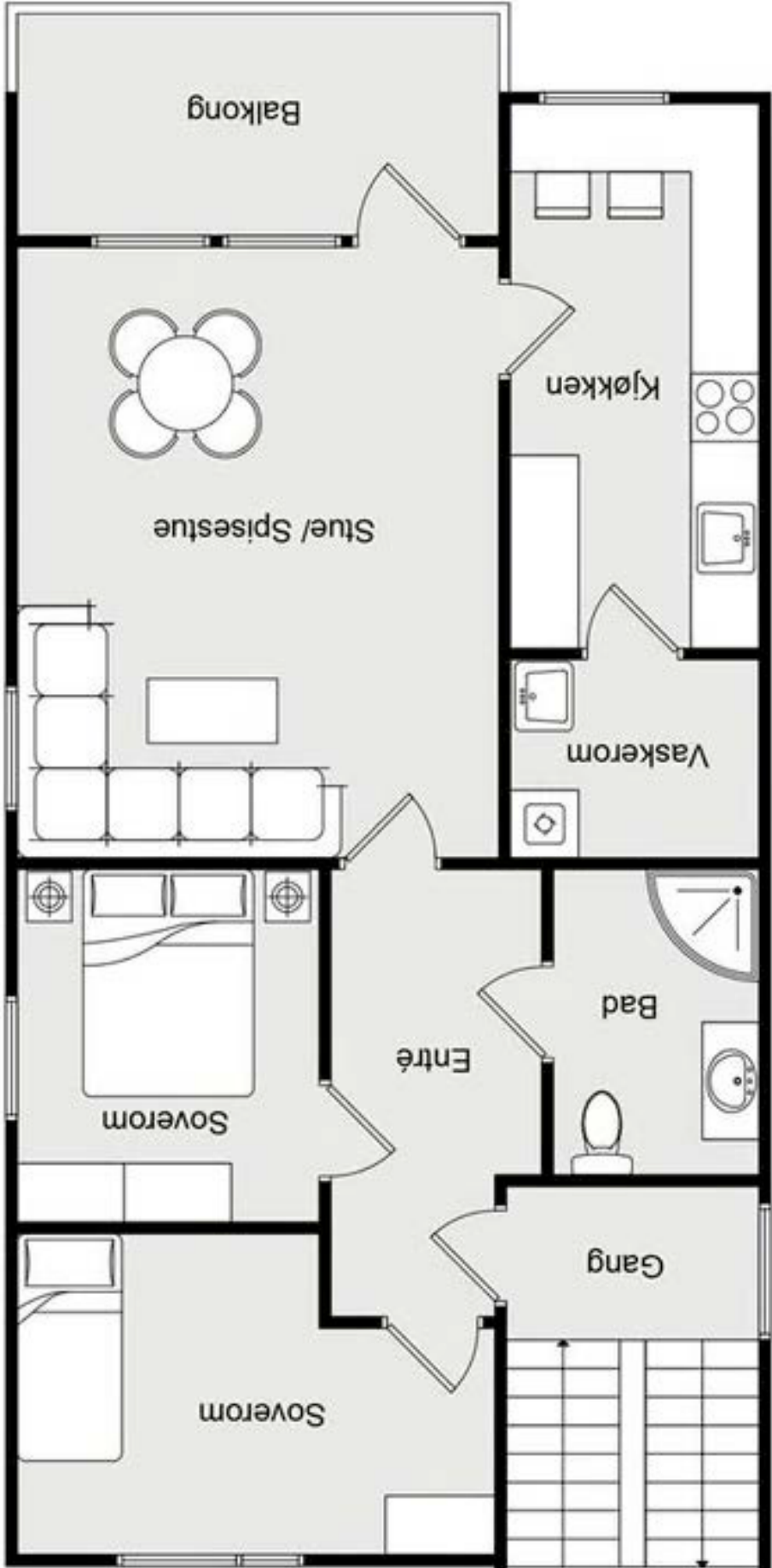
Totalvurdering av overflater

Kommentar:
Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert ut fra om det er skader/større slitasje på overflatene.
Stedvis noe hakk og merker, hull i vegger etter bilder, misfarging på gulv etter tepper og lignende må forventes i en brukt bolig.

KRONSTADVEIEN 21C - 4601/162//162/0/56



asjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan foreko



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bergen Sentrum	
Oppdragsnr.	
1503250209	
Selger 1 navn	
Ernst Hagen	
Gateadresse	
Kronstadveien 21C	
Poststed	Postnr
BERGEN	5053
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	IF
Polise/avtalennr.	SP0003233787

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: EH

2

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Pusset opp bad i 2016 av forrige eier.

Arbeid utført av

Ukjent

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Red tilstandsrapport

2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei

☐ Ja

3

Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

4

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Rapport i regi av borettslaget i 2021

Arbeid utført av

Unik

5

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Rapport i regi av borettslaget i 2021. Installert avtrekk.

6

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei

☐ Ja

7

Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

8

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

9

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

10

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

For noen år siden i annen blokk i borettslaget. Sanert

11

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Automatsikringer av forrige eier

Arbeid utført av

Ukjent

11.1

Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☒ Nei

☐ Ja

12

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei

☐ Ja

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Felles i borettslaget

Document reference: 1503250209

14

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei

☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei

☐ Ja

19

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei

☐ Ja

20

Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

BOB har utført vedlikeholdsrapport i 2021

24

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei

☐ Ja

25

Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei

☐ Ja

26

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Se eget notat

27

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

28

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

I annen blokk for noen år siden. Sanert

Document reference: 1503250209

Initialer selger: EH

3

61

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐

Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1503250209

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Er Hagen	799ad9ea3f436ea4b5f3a ca50a0a80d52b28ff74	13.06.2025 08:55:55 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1503250209

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developper>

REHABILITERING

Borettslaget planlegger vedlikehold/oppussing i 2026/27. Det kan gi noe økning i felleskostnader. Tiltak forutsetter vedtak på generalforsamling. Det er p.t. opparbeidet ca. 2,5 mill. i egenkapital. Vann og avløp, som ofte er det dyreste i slike prosjekter, skal ikke tas. De er inspisert og funnet i god stand. Det vil være flere muligheter, Et alternativ er å utsette rehabilitering. Andre muligheter er rent vedlikehold eller vedlikehold pluss energisparetiltak/oppgradering:

Vedlikehold

Tak, fasader, balkongrekkeverk og en del vinduer er naturlig å skifte.

Oppgradering med energisparetiltak

Vil i tillegg til skifte av tak og fasader inkludere energitiltak og alle vinduer må skiftes. Det vil kunne gi støtte fra Enova på opptil 30% av ekstrakostnaden samt Husbanklån med ca. 1% lavere rente for fellesgjeld.

- Borettslaget vil da fremstå som «nytt» og attraktivt og vil kunne oppnå høyere kvadratmeterpriser nærmere prisene for nybygg. Effekt på verdi pga. nybyggskvaliteter 5.000-10.000 pr kvm = 400-800.000 for en leilighet på 80 kvm.
- Leilighetene vil da kunne få energi klasse A med lavere strømregninger. Andelseier kan da få «grønne» lån hos sin bank dersom banken tilbyr dette. Renten her er 0,1-0,4% lavere enn standardrentene. Med et lån på 4 mill. vil det kunne utgjøre 16.000 lavere renteutgift..
- I dagens felleskostnader ligger det ca. kr. 1.000 som er oppbygging av kapital til oppussingen. Økt fellesgjeld får derfor ikke full effekt i økte felleskostnader ettersom dagens sparing på kr. 1000 vil falle bort.
- Borettslaget kan velge IN-ordning. I så fall kan husleien reduseres til ca.4000 pr mnd. som er anslåtte driftsutgifter for leiligheten når det ikke er fellesgjeld.

Effekten på felleskostnadene kan illustreres. Beløpene er kun ment som illustrasjon og det kan bli relativt store avvik:

- Vedlikehold med banklån på 400.000 over 40 år til 6,5% rente. Dagens sparing på kr. 1000 i felleskostnadene faller bort.**

Månedlig termin på andel felleslån: 2.350

-skattelette 475

Bortfall dagens «sparing» 1.000

Netto økning felleskostnader 875

- Vedlikehold pluss energitiltaksløsning med husbanklån kr. 800.000 til 5,5% over 30 år.**
 - Månedlig terminbeløp: 4.542
 - skattelette 800
 - Spart strøm 200
 - Bortfall dagens «sparing» 1.000
 - Netto økning felleskost 2.542

I tillegg kommer effekt av eventuelle «grønne lån» for personlig lån.

Nabolagsprofil

Kronstadveien 21C - Nabolaget Kronstadhøyden - vurdert av 96 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Enslige



Offentlig transport

Krohnsminde Linje 20, 27, 530	5 min 0.4 km
Danmarks plass Linje 1	7 min 0.6 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	6 min 2.7 km
Bergen Flesland	20 min

Skoler

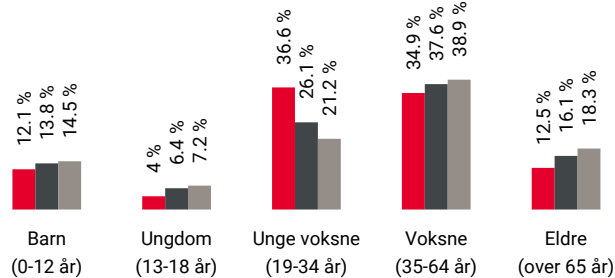
Kronstad skole (1-7 kl.) 240 elever, 19 klasser	2 min 0.2 km
Møllebakken skole (1-10 kl.) 75 elever, 7 klasser	6 min 0.5 km
Ny Krohnborg skole (1-10 kl.) 394 elever, 21 klasser	14 min 1.1 km
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.) 581 elever, 44 klasser	10 min 0.8 km
NTG-U Bergen (8-10 kl.) 129 elever, 8 klasser	18 min 1.5 km
Årstad videregående skole 1400 elever, 100 klasser	8 min 0.7 km
St. Paul gymnas 270 elever	14 min 1.2 km

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 79/100

Naboskapet
Høflige 61/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kronstadhøyden	1 390	827
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Kronstad Oppveksttun barnehage (1-5 år) 2 min
70 barn 0.2 km

Helse Bergen Hf Hunstad barnehage (1-5 ... 5 min
45 barn 0.5 km

Kronen barnehage (1-5 år) 6 min
41 barn 0.5 km

Dagligvare

Kiwi Jonas Lies Vei 3 min

Rema 1000 Danmarks plass 6 min

Primære transportmidler

1. Gående
2. Egen bil
3. Bybane

- Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100
- Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

- Kollektivtilbud
Veldig bra 85/100

Sport

- Hunstad skole
Aktivitetshall

2 min

0.2 km
- Kronstad skole
Aktivitetshall, ballspill

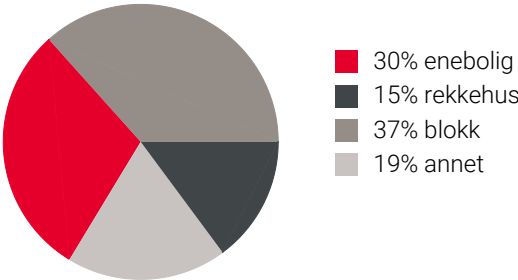
3 min

0.3 km
- NEXT Danmarks plass

7 min
- SATS Danmarks plass

8 min

Boligmasse



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

Sitat fra en lokalkjent



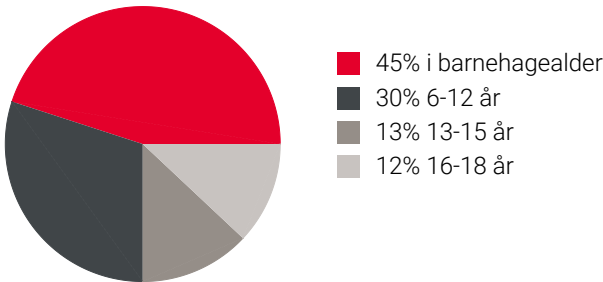
Varer/Tjenester

- Bergen Storsenter

5 min
- Vitusapotek Danmarks plass

7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

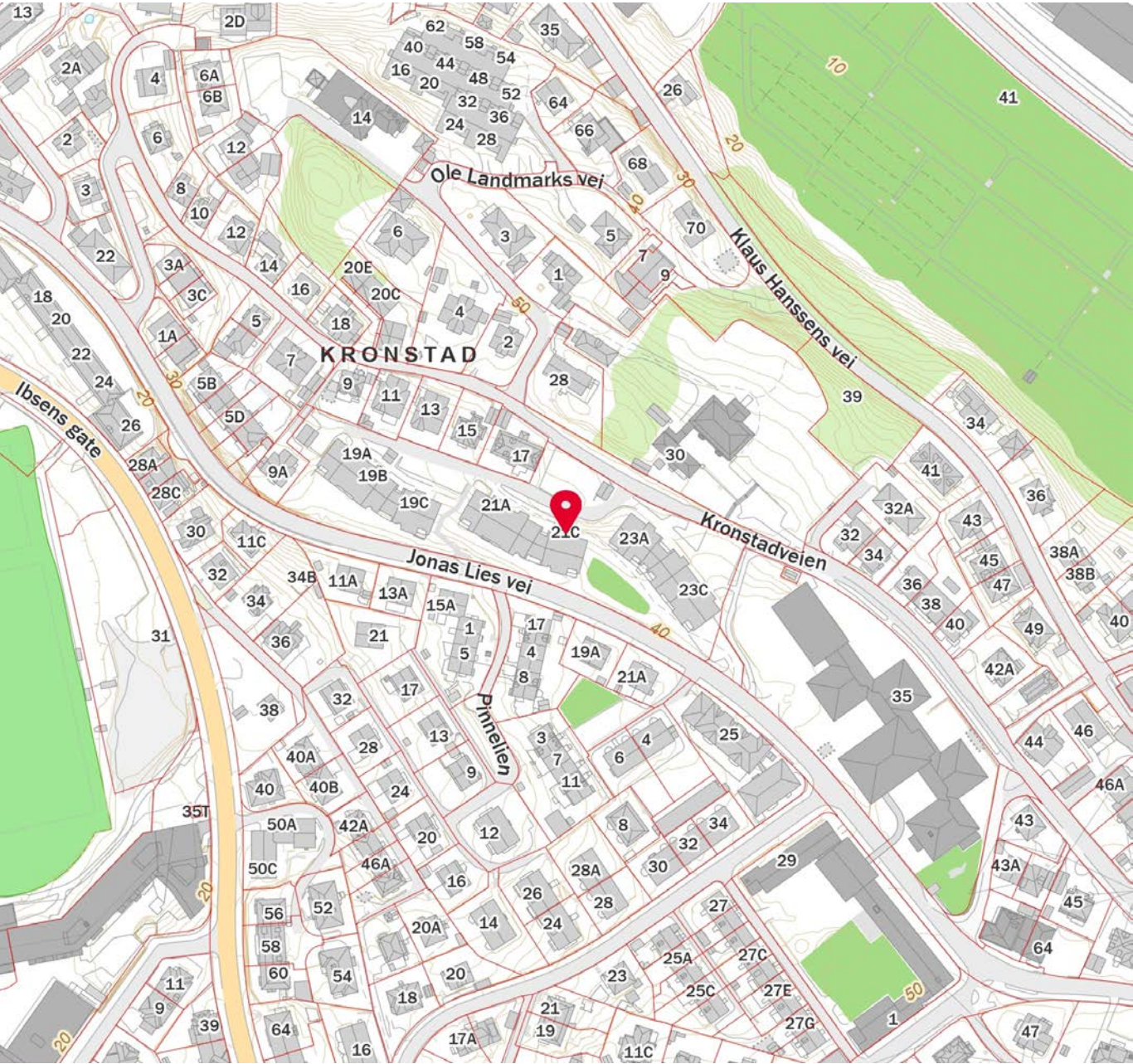
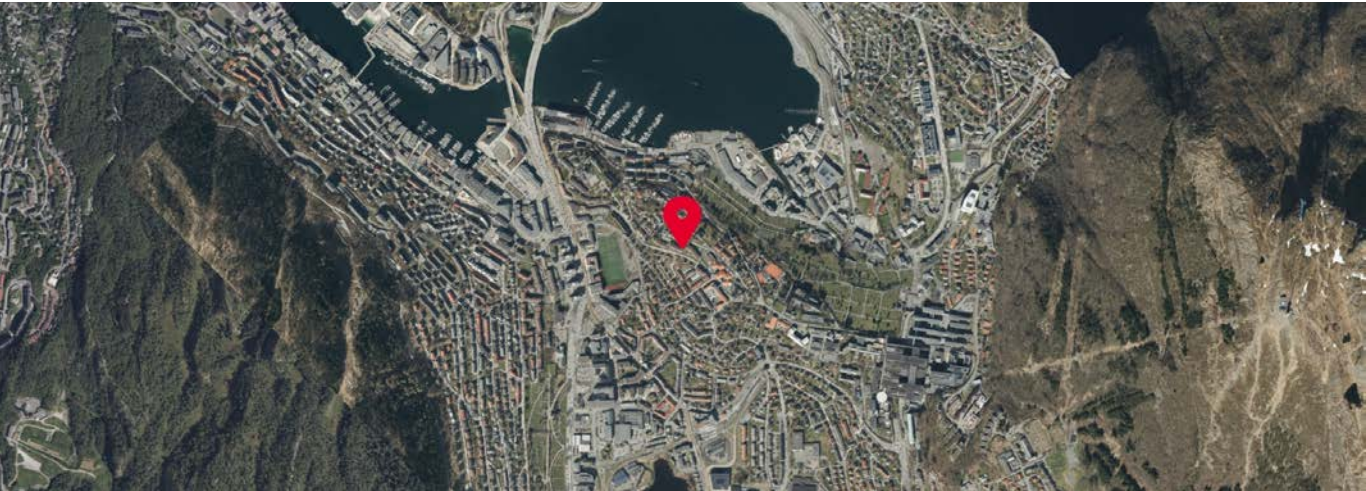


Familiesammensetning



Sivilstand

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

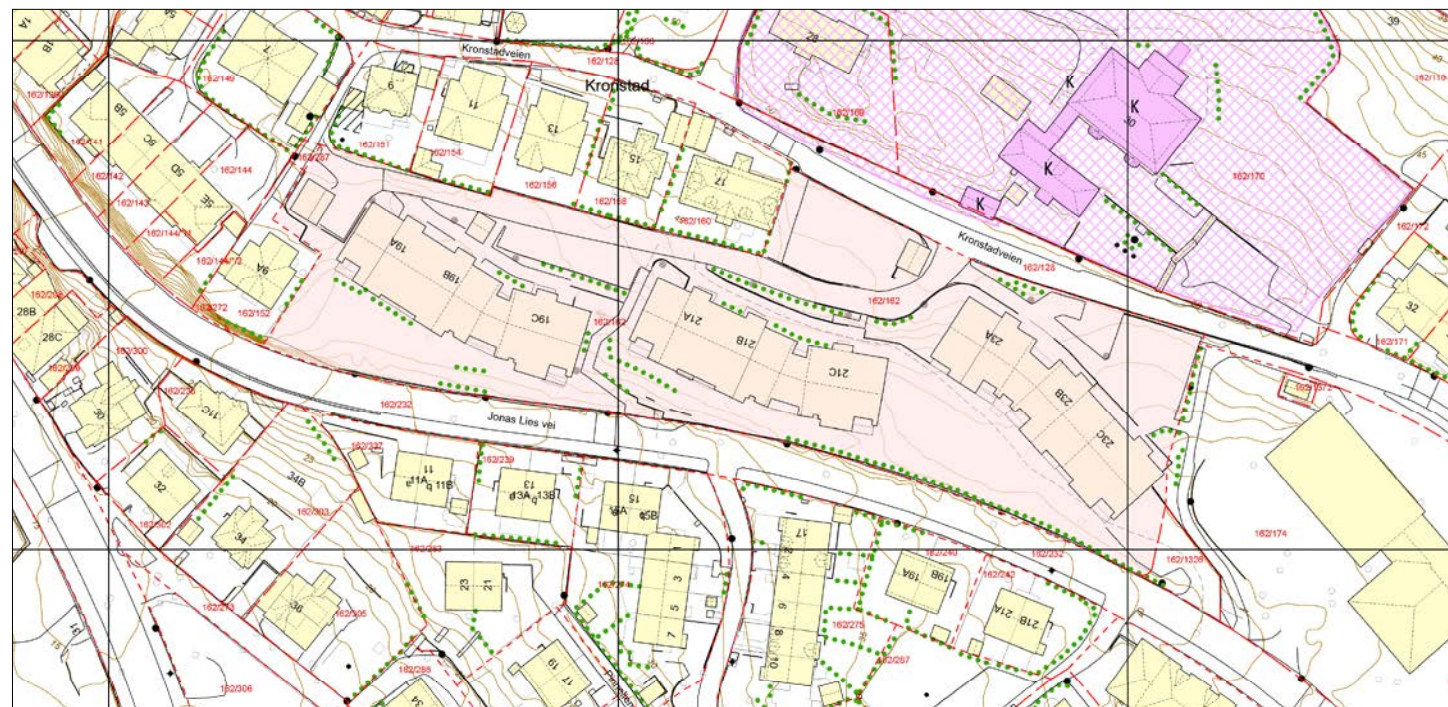




Basiskart

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	

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2025 I KRONSTADVEIEN BORETTSLAG

Styret i Kronstadveien Borettslag ønsker med dette å kalle inn til generalforsamling.
Tid: Onsdag 23. april, 2025, 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
- 3 Behandling og godkjenning av årsregnskap 2024
- 4 Godtgjørelse/honorar til styret og evt. andre utvalg
- 5 Valg av styre
- 6 Valg av valgkomité
- 7 Andre/Innkomne saker
 - 7.1 Fra Styret: Endring av vedtektene

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

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 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Budsjett for 2025 er også vedlagt, og blir presentert til informasjon. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent. Godkjenning av årsregnskap skjer ved avstemning med alminnelig flertall.

4. Godtgjørelse/honorar til styret

I 2023 ble styrets honorar hevet til kr. 300.000, og dette ble ikke endret i 2024. Gitt de store arbeidene som sannsynligvis vil starte, forventer vi at belastningen på styret vil øke betraktelig fremover. Valgkomiteen foreslår å opprettholde det nåværende honoraret, men å innvilge et ekstraordinært prosjekthonorar til styret på kr. 100.000 per år, fra vedtatt oppstart på ekstraordinær generalforsamling, og frem til prosjektet er ferdigstilt.

5. Valg av styret

- Styret har i perioden bestått av:
- **Styreleder:** Anders B. Kulseng, 23A (på valg)
 - **Nestleder:** Elin Golten, 19B (ikke på valg)
 - **Styremedlemmer:**
 - Ernst Hagen, 21C (på valg)
 - Åse Humberset, 23A (ikke på valg)
 - Nathalie Prats, 23C (ikke på valg)
 - **Varamedlemmer:**
 - varamedlem: Nina Randi Skjerpung, 21A (på valg)
 - varamedlem: Renathe Ekehaug Aasen, 19C (på valg)

På årsmøtet i 2024 vedtok generalforsamlingen en endring i borettslagets vedtekter, som innebærer at styret går fra fem faste medlemmer og to varamedlemmer til å bestå av seks faste medlemmer. I henhold til de nye vedtektene skal valgkomiteen innstille tre nye styremedlemmer, inkludert styreleder. Styremedlemmer velges for en periode på to år, jf. borettslagets vedtekter.

Valgkomiteens arbeid og innstilling

Valgkomiteen har siden september 2024 gjennomført samtaler med de styremedlemmene som var på valg, samt 20-30 andre potensielle kandidater. Det har vært spesielt utfordrende å finne en kandidat til ledervervet, da Anders B. Kulseng opprinnelig ikke ønsket gjenvalg, noe han har varslet både på årsmøtene i 2023 og 2024. Dette skyldes i stor grad forventet stor arbeidsbelastning i forbindelse med eventuell rehabilitering. Dette har medført at det er et vanskelig tidspunkt å skulle få inn en ny styreleder, og Anders Kulseng har derfor sagt seg villig til å ta en ny periode. Valgkomiteen har dermed kommet frem til følgende innstilling:

- **Styreleder:** Anders B. Kulseng, 23A (2 år)
- **Styremedlemmer:**
 - Andrea Kronstad Felde, 21A (2 år)
 - Ernst Hagen, 21C (2 år)
 - Elin Golten, 19B (ikke på valg)
 - Åse Humberset, 23A (ikke på valg)
 - Nathalie Prats, 23C (ikke på valg)

Valgkomiteens innstilling er enstemmig.

Valgkomiteen for Kronstadveien borettslag

Tina Therese Larsen / Gun Sæle / Bjørn-Erik Turøy

Dato: 16.03.25

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

En sak er meldt inn til årsmøtet.

7.1 Fra styret: Endring av borettslagets vedtekter

Styret foreslår å endre vedtektene i §2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen, fra

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.

til

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

Oppussing, rehabilitering eller andre bygningsmessige endringer av kjøkken, bad og våtrom er søknadspliktig til styret. Arbeidet kan ikke igangsettes før skriftlig godkjenning foreligger. Søknaden skal inneholde en beskrivelse av arbeidets omfang, samt dokumentasjon på at arbeidet utføres i samsvar med gjeldende lover, forskrifter og tekniske krav. Styret kan stille vilkår for godkjenning for å ivareta borettslagets interesser.

FULLMAKT

(jmf. Burettslagslova §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!

Rapport fra styret i Kronstadveien Borettslag for 2024

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, Elin Golten, Kronstadveien 19B
- Styremedlem, Ernst Hagen, Kronstadveien 21C
- Styremedlem, Åse Humberset, Kronstadveien 23A
- Styremedlem Nathalie Prats, Kronstadveien 23A
- Varamedlem Nina Skjerping, Kronstadveien 21A
- Varamedlem Renate Ekehaug Aasen, Kronstadveien 19C

2.2 Møtevirksomhet

Styret har i løpet av 2024 behandlet 153 protokollerte saker fordelt på 14 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 møter og befaringer i forbindelse med vedlikeholdsarbeid og kommende prosjekter. Under dette gjelder flere formelle og uformelle møter med BOB angående vedlikehold, nøkkelsystem, forsikringsproblematikk og den kommende rehabiliteringen.

Så langt i 2025 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 tråd med mandatet fra Generalforsamlingen 2024, ble det i juni 2024 nedsatt en arbeidsgruppe for rehabiliteringen. Arbeidsgruppen består av to styremedlemmer, og fem øvrige beboere. Arbeidsgruppen har rapportert til styret på jevnlig basis, både per e-post/telefon, samt i felles møter med styret.

2.3 Vedlikeholdsplan for 2021 – 2027

(Punktene som omhandler yttertak, yttervegger og VVS-installasjoner er i sin helhet gjengitt fra årsrapporten for 2020, 2021, 2022 og 2023)

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.

Tilstandsvurderingen viste blant annet at:

Yttertak

Takflatene er antatt fra byggeår og er tekket 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 oktober 2024 ble det 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 vindsperre 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 tett 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 2024, og saker under arbeid

2.4.1 Utredning av rehabilitering

I januar 2024 ble det utarbeidet en beskrivelse på forprosjekt for rehabilitering hos arkitektfirma. Fire tilbud ble mottatt. Det ble gjennomført et beboermøte 9. april 2024 med informasjon om rehabilitering av borettslaget, med skissering av ulike løsninger for grad av oppgradering.

På årsmøtet i april 2024 fikk styret mandat fra Generalforsamlingen til å utrede rehabilitering av borettslaget, inkludert energioptimalisering. Generalforsamlingen vedtok også å opprette en arbeidsgruppe for rehabiliteringsprosjektet. Arbeidsgruppen har bestått av følgende medlemmer:

Anne Hatleskog, 19A
Magne Juuhl, 21A
Kjartan Juul Skarbø, 21C
Ingrid Grøteide Polden, 23B
Tina Therese Larsen, 23B

I tillegg har styremedlemmene Ernst Hagen, 21C og Renate Ekehaug Aasen, 19C deltatt i arbeidsgruppen.

Arbeidsgruppen fikk følgende mandat fra styret:
Arbeidsgruppen skal innhente, evaluere og komme med anbefaling av forslag/tilbud på rehabiliteringsarbeidet. Styret tar avgjørelse i forhold til hva generalforsamlingen skal stemme på. Det kan være aktuelt å hente inn flere tilbud enn de fire som er mottatt.

Utover høsten hadde arbeidsgruppen flere møter for å fastsette prosessen videre, og også med styret. Det ble bestemt at man innhentet flere tilbud, utover de fire man opprinnelig hadde mottatt. Arbeidet fortsatte utover nyåret i 2025, og styret har i skrivende stund inngått avtale med et av de nye arkitektfirmaene, som har fått i oppdrag å utarbeide to skisser til den forestående rehabiliteringen.

2.4.2. Energikartlegging i sammenheng med rehabiliteringsprosjekt

Høsten 2024 ble det innvilget tilskudd fra Enova for å utføre en energikartlegging av borettslaget i forbindelse med en eventuell rehabilitering.

Styret og arbeidsgruppen inngikk i februar 2025 avtale med Kepla AS for å utføre en energikartlegging av borettslaget. Kartleggingen tar for seg mulige tiltak for energisparing og inntjening på disse. Kartleggingen skal anbefale omfang av etterisolering og utskiftninger av fasader; yttervegger, tak og vinduer med fokus på U-verdi, luftlekkasjer og kuldebroer, mulighet for solcelleanlegg på byggene, og muligheten for felles tappevann- og romoppvarming via varmepumpeløsning eller fjernvarme.

I tillegg vil rapporten kunne svare på om borettslaget er kvalifisert til å søke Enovas støtteordning, *Støtte til forbedring av energitilstand i boligselskap*, for å gjennomføre energiltakene ved en eventuell rehabilitering.

2.4.3. Nye nettsider for borettslaget

Styret har vedtatt å etablere nye nettsider for borettslaget og har innhentet tilbud fra flere firma på dette. Styret har valgt å gå videre med firmaet Limedrop AS, som er i ferd med å bygge nye sider. Innholdet skal i stor grad være statisk, med informasjon, vedtekter, husordensregler, i tillegg til informasjon om evt. rehabilitering. Nettsidene forventes å bli ferdigstilt og kunne gå online i slutten av mars.

2.4.4. Vurdering av 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. Vi har store reparasjons- og driftskostnader knyttet til det vi har i dag. I tillegg har vi de senere årene hatt problemer med defekte låsekasser og -sylindre, som har kostet borettslaget mye i reparasjon og vedlikehold. Signalene fra Certego har vært at låsesystemene våre er utdaterte og vanskelige å skaffe nye deler til.

Styret har hatt to befaringer med låsefirma for elektroniske løsninger for lås/porttelefon og vil vurdere oppgradering i forbindelse med eventuell rehabilitering.

2.4.5 Lekeplass

Det ble utført årlig funksjonsettersyn i juli 2024 av Lekeplasshjelp AS. Ingen alvorlige risikoområder ble avdekket. På sikt må enkelte tiltak vurderes. Påfyll av ny sand i sandkasse i april 2024 utført av Lekeplasshjelp AS.

2.4.6 Trefelling

Fire trær på borettslaget sin eiendom ble felt i januar 2024.

2.4.7. Spyling/rens av takrenner

Spyling og rens av takrenner ble gjennomført i august 2024, og tett takrenne i 23A utbedret.

2.4.8 Oppgradering av fellesrom

Det ble i 2024 kjøpt inn noen nye møbler til fellesrommet, og madrassene i eksisterende sovesofaer ble skiftet.

2.4.9 Taksjekk

Den 10. oktober 2024 gjennomførte BOB visuell taksjekk og kontroll av limtredragere. Kontrollen konkluderte med ingen store utfordringer.

2.4.10 Konteinere og avfall

Mai 2024 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.

Det blir også utplassert konteinere i borettslaget mai 2025.

2.4.11 Uteområder

Arbeidene på uteområdene til borettslaget utføres av Nærmiljø Hage og Anlegg, og har i 2024 bestått av gressklipping, hekkeklipping, strøing og snømåking.

2.4.12 Infodrypp

Infodrypp er en liten informasjonspamflett hvor styret deler generell og aktuell informasjon med beboere i borettslaget. I løpet av 2024 har styret gitt ut to utgaver av Infodrypp; ett i april 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.

2.4.13 Dele (tidligere Bildeleringen)

Borettslaget har en leieavtale med Dele. Opprinnelig omfattet avtalen to parkeringsplasser i Kronstadveien Borettslag, og månedlig leiesum utgjorde kr. 750,- per plass. Dele sa opp den ene parkeringsplassen fra 1. oktober 2024, så nå gjelder avtalen en parkeringsplass. 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.

2.4.14 HC-parkering og lading av elbil

To parkeringsplasser ved sykkelhuset er blitt reservert til beboere med HC-skilt.

Borettslaget har totalt 15 ladestasjoner for elbil, åtte av disse utvendig, og syv i garasjen, hvorav en ikke er i drift. Det er leieavtale på seks av åtte utvendige plasser. Borettslaget har driftsavtale med Elaway for ladeanlegg. Brukere av anleggene betaler også en månedlig leiekostnad til borettslaget for bruk av ladeanlegg og tilknyttet infrastruktur.

2.4.15 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, 2023 og 2024 har styret hatt sporadiske aksjoner overfor biler som tilsynelatende ikke hører til i borettslaget. I 2024 har det særlig vist seg å være en utfordring med fremmedparkering under Brann sine hjemmekamper. Styret kommer også til å følge dette videre opp i tiden framover.

2.4.16 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 2024 er følgende:

- Gjennomgang av lekeplass
- Reparere asfalthull utenfor 23 og 19
- Reparere gjerde nedenfor 21
- Gjennomført reparasjoner på lekeplass
- Kuttet tujaer og plantet epletre ved 19
- Malt rekkverk i trappen

2.4.17 Installering av nødstrøm/UPS

I løpet av året ble det installert UPS/nødstrøm på ytterdører med automatiske dørpumper, i 19A, 21A og 21B.

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.

Borettslagets eiendommer var i 2024 fullverdig forsikret i If for kr 454 millioner. Den årlige årsavtalen er for 2025 på kr. 295 499,- 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 2024 var det ingen av borettslagets boliger som ble omsatt.	Til sammenligning, omsetningen for 2023:
	2-roms 3 100 000,-
	2-roms 3 200 000,-
	2-roms 3 530 000,-
	3-roms 4 250 000,-
	3-roms 5 450 000,-
	4-roms 5 490 000,-
	4-roms 5 700 000,-

Pr. 31.12.2024 har én 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, og har deretter blitt forlenget fortløpende. 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 blikk AS
Avtale om service på kjellerventilasjon og avfukkingssystem i kjellerne. Regelmessig kontroll og bytting av filtre.

Telia
Borettslaget har en kollektiv avtale for leveranse av kabel-TV og Internett med Telia. Telia økte prisen per leilighet fra kr 474,36 til kr 493,57 fra 1. april 2024, og til ytterligere kr 506,40 fra 1. januar 2025. Avtalen innebærer grunnpakken Flex Premium 50 Xtra , som inneærer 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 2024 viser et positivt resultat på kr. 1 324 031, mot et budsjettert positivt resultat på kr 329 870.

Årsaken til det store avviket er lavere vedlikeholdskostnader enn budsjettert.

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 35 658 581,-.

Det er styrets vurdering at årsregnskapet viser et rettviseende bilde av resultat og stilling pr. 31. desember 2024.

3.5.3 Årets endring i de disponible midlene

Endring i disponible midler ble positiv med kr 1 333 093,-. I 2024 er det betalt kr 134 060,- i avdrag på lån hos Nordca. Avdrag inngår ikke i resultatregnskapet, men påvirker årets endring i de disponible midlene.

Ved utgangen av 2024 hadde borettslaget kr 2 138 792,- i disponible midler.

4. Bomiljø/Sosiale aktiviteter/dugnadsarbeid

4.1 Dugnader

I 2024 ble det arrangert to dugnader. Styret ønsker også fremover å arrangere to årlige dugnader 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

Lørdag 30. november 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 har bestått 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.

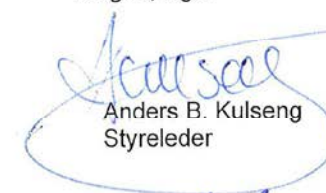
Borettslaget ønsker å gjennomføre tiltak som gir beboerne miljøvennlige alternativer i hverdagen. Tiltak som borettslaget har satt i verk eller arbeider med å gjennomføre, er blant andre bedre løsninger for sykkelparkering, lademuligheter for el-biler, bildeling, LED-belysning og utskifting av vinduer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

10. Internkontroll

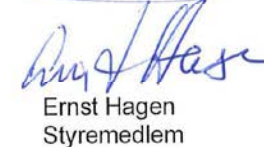
Borettslaget har en egen rutine for HMS og internkontroll, og oppfyller kravene i internkontrollforskriften.

Årsmeldingen er godkjent av styret 19.03.2025.

Bergen, sign.


Anders B. Kulseng
Styreleder


Elin Golten
Nestleder


Ernst Hagen
Styremedlem


Åse Humberset
Styremedlem


Nathalie Prats
Styremedlem

Kronstadveien Borettslag
2024

Resultatregnskap 2024

Kronstadveien Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	5 017 827	4 696 834	5 022 470	5 248 140
Andre inntekter	3	28 500	36 800	15 000	15 000
Sum inntekter		5 046 327	4 733 634	5 037 470	5 263 140
Driftskostnader					
Styre ­ honorar	4, 5	300 000	320 000	300 000	300 000
Arbeidsgiveravgift	4	42 300	45 120	42 300	42 300
Avskrivninger	6	143 122	224 865	143 120	138 180
Felles strøm og varme		131 558	141 961	150 000	131 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt		1 278 889	1 212 588	1 297 000	1 407 000
Andre driftskostnader	7	916 813	995 321	1 060 930	1 083 950
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	80 027	160 319	120 500	115 500
Vedlikehold	9	355 853	2 336 397	1 000 000	1 045 000
Forretningsførsel		144 410	139 423	144 150	153 800
Revisjonshonorar		15 500	14 500	15 500	16 380
Andre konsulent ­ honorarer		23 373	26 087	100 000	700 000
Kontingent		25 200	25 200	25 200	25 200
Forsikring		271 352	220 693	247 200	296 000
Sikringsfond		4 995	4 641	4 700	5 000
Sum driftskostnader		3 733 392	5 867 115	4 650 600	5 459 310
Driftsresultat		1 312 934	-1 133 480	386 870	-196 170
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		68 399	46 649	0	0
Andre renteinntekter		350	708	0	0
Sum finansinntekter		68 749	47 357	0	0
Rentekostnader lån		57 652	52 212	57 000	51 250
Andre rentekostnader		0	2	0	0
Sum finanskostnader		57 652	52 214	57 000	51 250
Resultat av finansposter		11 097	-4 857	-57 000	-51 250
Resultat		1 324 031	-1 138 338	329 870	-247 420
Til/fra annen EK		1 324 031	-1 138 338	0	0
Sum disponeringer		1 324 031	-1 138 338	0	0

Balanse pr. 31.12.2024			
		Kronstadveien Borettslag	
		Alle beløp i NOK	
	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	10, 11	55 046 406	55 046 406
Tomt	10, 11	3 073 210	3 073 210
Andre driftsmidler	6	910 901	1 054 023
Sum varige driftsmidler		59 030 517	59 173 639
Sum anleggsmidler		59 030 517	59 173 639
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		435 750	432 685
Andre fordringer		26 951	4 994
Sum fordringer		462 701	437 679
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		2 380 606	1 234 321
Sum bankinnsk. og kontanter		2 380 606	1 234 321
Sum omløpsmidler		2 843 306	1 672 000
SUM EIENDELER		61 873 823	60 845 639

Balanse pr. 31.12.2024			
		Kronstadveien Borettslag	
		Alle beløp i NOK	
	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		8 400	8 400
Sum innskutt egenkapital		8 400	8 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		35 650 181	34 326 150
Sum opptjent egenkapital		35 650 181	34 326 150
SUM EGENKAPITAL		35 658 581	34 334 550
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11, 12	814 128	948 188
Borettsinnskudd	11	24 696 600	24 696 600
Sum langsiktig gjeld		25 510 728	25 644 788
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		26 951	25 318
Leverandørgjeld		322 175	456 508
Skyldige off. myndigheter		42 300	42 300
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		300 000	300 000
Påløpne renter		0	28 202
Annen kortsiktig gjeld		13 089	13 973
Sum kortsiktig gjeld		704 515	866 301
SUM GJELD		26 215 243	26 511 089
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		61 873 823	60 845 639

Bergen,
Styret for Kronstadveien Borettslag

Anders Bjørnsen Kulseng Ernst Hagen Elin Gollen
Styrets leder Styremedlem Styremedlem

Åse Humberset Nathalie Prats
Styremedlem 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 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025	
3800	Andel felleskostnader	4 269 816	3 989 892	4 269 800	4 483 700
3812	Utleie parkeringsplasser	17 400	19 248	19 900	10 200
3816	TV og internett	496 272	464 688	496 290	507 680
3825	Leieinntekter El-bil	47 859	46 606	50 000	50 000
3848	Gangvask	186 480	176 400	186 480	196 560
Sum felleskostnader		5 017 827	4 696 834	5 022 470	5 248 140

Note 3 - Andre inntekter					
	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025	
3846	Utleie av felleslokale	28 500	16 800	15 000	15 000
3883	Tilskudd fra BOB	0	20 000	0	0
Sum andre inntekter		28 500	36 800	15 000	15 000

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

Note 5 - Styrehonorar					
	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025	
5330	Styrehonorar	300 000	300 000	300 000	300 000
5331	Avsetning styrehonorar	0	20 000	0	0
Sum styrehonorar		300 000	320 000	300 000	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)				
	Ladestasjon EL-Bil	Zaptec ladestasjon	Zaptec PRO ladestasjon	Zaptec Pro
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	0	3 848	4 398	4 398
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	610 451	20 990	18 691	16 859
Bokført verdi pr.31.12	0	0	3 298	5 131
Anskaffelsesår	2018	2019	2020	2021
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	1	2
	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	402 306			
Bokført verdi pr.31.12	902 471			
Anskaffelsesår	2021			
Antatt rest levetid (i antall år)	7			

Note 7 - Driftskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5510	Styredisposisjoner	13 208	4 138	10 000	10 000
5902	Gaver til styremedlemmer	400	1 200	1 500	1 500
6300	Leiekostnader	591	130	1 000	1 000
6325	Renovasjon	0	900	1 000	1 000
6326	Snømåking og brøyting	156 599	260 384	140 000	140 000
6335	Containerleie/ -tømming	8 219	8 319	10 000	10 000
6336	HMS	12 500	11 458	13 000	13 000
6345	Lysp?rer, sikringer og batterier	0	0	10 000	10 000
6360	Renhold/Trappevask	193 245	199 868	186 480	197 000
6366	Reparasjon av utstyr, verktøy og inventar	0	305	0	0
6370	Garasjer	2 824	0	10 000	10 000
6374	Ventilasjon	0	8 000	8 000	8 000
6375	TV og internett	497 519	474 687	497 950	510 450
6390	Andre driftskostnader	0	0	154 000	154 000
6391	Diverse serviceavtaler	8 753	6 371	7 000	7 000
6630	Egenandel ved skade	10 000	10 000	0	0
6800	Kontorkostnader	370	718	2 000	2 000
6845	Kopiering	5 872	3 244	5 000	5 000
6860	Kursutgifter	4 000	2 000	2 000	2 000
6940	Porto	276	330	0	0
7740	Øreavrunding	0	0	0	0
7779	Andre gebyr	1 875	621	0	0
7782	Kostnader bomiljø	561	2 647	2 000	2 000
Sum driftskostnader		916 813	995 321	1 060 930	1 083 950

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6502	Brannvernutstyr	0	51 129	20 000	20 000
6503	Annet driftsmateriell	469	5 058	0	0
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	547	74 711	25 000	0
6506	Porttelefoni	0	0	20 000	20 000
6510	Verktøy og redskap	817	2 163	0	0
6512	EL Bil ladepunkt m.m	0	1 125	40 000	40 000
6540	Inventar	41 534	19 018	10 000	30 000
6541	Lekeplasser, lekeapparater, hagemøbler	36 358	6 856	5 000	5 000
6553	Abonnement og lisenser	303	259	500	500
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		80 027	160 319	120 500	115 500

Note 9 - Vedlikehold

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	56 040	0	200 000	200 000
6602	Vedlikehold rør og sanitær	0	4 313	0	0
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	15 257	17 822	0	0
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	237 013	483 515	300 000	300 000
6605	Vedlikehold bygninger Innvendig	937	1 561 736	400 000	400 000
6608	Vedlikehold garasjer	17 615	17 491	0	20 000
6610	Vedlikehold ventilasjon	0	48 978	0	0
6614	Vedlikehold maling	0	3 367	0	0
6615	Vedlikehold låssystemer	0	0	0	25 000
6616	Vedlikehold tak	11 015	98 900	0	0
6617	Vedlikehold dører og vinduer	17 976	100 274	100 000	100 000
Sum vedlikehold		355 853	2 336 397	1 000 000	1 045 000

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

	2024	2023
Pantstillelser	25 510 728	25 644 788
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	58 119 616	58 119 616

Note 12 - Langsiktig gjeld

Nordea Bank Norge Asa			
Renter 31.12.24: 6,45%, løpetid 11 år			
Opprinnelig 2021	1 131 449		
Nedbetalt tidligere	183 261		
Nedbetalt i år	134 060		
Lånesaldo 31.12		814 128	
Beregnet innfrielsesdato: 04.01.2032			
Sum langsiktig gjeld		814 128	
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt	2024		
Gjeld til kredittinstitusjoner	270 566		

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Lån Nordea Bank Norge Asa 60048037715	16	10 836	173 376
	7	10 158	71 106
	26	9 873	256 698
	18	9 308	167 544
	1	9 143	9 143
	16	8 517	136 272

Note 13 - Disponible midler

	2024	2023
Disponible midler pr. 01.01	805 699	1 763 368
Periodens resultat	1 324 031	-1 138 338
Årets avskrivninger	143 122	224 865
Avdrag lån	-134 060	-44 197
Endring i disponible midler	1 333 093	-957 669
Disponible midler 31.12.	2 138 792	805 699

Dokumentet er elektronisk signert

12-0089 - Årsop...

Name	Date
Golten, Elin	2025-03-19

Identification



Name	Date
Hagen, Ernst	2025-03-04

Identification



Name	Date
Prats, Nathalie	2025-03-19

Identification



Name	Date
Humberset, Åse	2025-03-11

Identification



Name	Date
Kulseng, Anders Bjørnsen	2025-03-04

Identification



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



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 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: AHGCE-UOGWu-UTRY3-NITN4I-2CXEL-RGDSB

Penneo Dokumentnøkkel: AHGCE-UOGWu-UTRY3-NITN4I-2CXEL-RGDSB

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

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

Rasmussen, Tom

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1469570

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-04-01 20:32:58 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: AHGCE-UOGWJ-UTRY3-NTN4I-2CXEL-RGDSB

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

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I

Kronstadveien borettslag

Sted: Bergen

Dato: 23.04.2025

Møtet ble åpnet av: Anders B. Kulseng

Til stede fra styret: Elin Gølsen

Ernst Hagen

Ase Humberset

Nathalie Prats

Renate E. Aasen

Til stede fra BOB: Nina Skjerping

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: 30

+ Antall fullmakter: 2

= Antall stemmeberettigede: 32

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

Forslag til referent: Elin Goltén
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: Anne-Stine Knutsen, Trond Hauvo
Vedtak: Vedtatt Hansen

f) Valg av tellekorps

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

Forslag til tellekorps: Sofie Hybertsen, Henrik Albertsen
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 24 ble gjennomgått (valgfritt punkt)

Vedtak: Vedtatt

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap

(Godkjenning av årsregnskap skjer ved avstemning med alminnelig flertall)

Behandlingen gjaldt årsregnskapet for 20 24

Vedtak: Vedtatt

4. Vederlag til styremedlemmer generelt

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

Forslag: Kr 300 000, uendret

Vedtak: Kr 300 000, vedtas til styret

4.1. Forslag: ekstraordinært prosjekthonorar på kr. 100.000 per år fra vedtatt oppstart på ekstraordinært generalforsamling og fram til prosjektet er ferdigstilt. (Forts. s. 5)

5. Vederlag til styremedlemmer spesielt

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

Forslag: _____ har rett på vederlag i form av kjøregodtgjørelse etter statens satser for nødvendig bruk av privat bil i lagets tjeneste.

_____ har i tillegg rett på vederlag i form av (mobil-) telefon/telefongodtgjørelse med kr. _____ i styreperioden _____

_____ har i tillegg rett på vederlag i form av bredbånd/bredbåndsgodtgjørelse med kr. _____ i styreperioden _____

Vedtak: _____

6. 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. Kulserg, 23 a (2 år)
Styremedlem: Andrea Kronstad Felde, 21 a (2 år)
Styremedlem: Ernst Hagen, 21 c (2 år)
Styremedlem: Elin Gøtten, 19 b (ikke på valg)
Styremedlem: Åse Humberset, 23 a (ikke på valg)
Styremedlem: Nathalie Prats, 23 c (ikke på valg)

Motforslag til styreleder: Ernst Hagen, 21.c.
Ernst Hagen ønsket ikke å stille som kandidat.

Slik er sammensetningen i styret etter dagens valg:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	Navn	Periode (fra – til)
Styreleder	Anders B. Kulserg	2025 - 2027
Styremedlem	Andrea K. Felde	2025 - 2027
Styremedlem	Ernst Hagen	2025 - 2027
Styremedlem	Elin Gøtten	2024 - 2026
Styremedlem	Åse Humberset	2024 - 2026
Styremedlem	Nathalie Prats	2024 - 2026

7. Andre saker

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

7.1. Fra styret: Endring av borettslagets vedtekter

Vedtatt Vedtatt med endring, siste retning Vedtatt ut
'styret kan stille uttør for å ivareta borettslagets
interesser' med 20 mot 9 stemmer.

Valg av valgkomité

Nina Skjerping, Renate E. Aasen, Henrik
Albetsen

Vedtatt: Vedtatt

4.1. Vederlag, avstemming

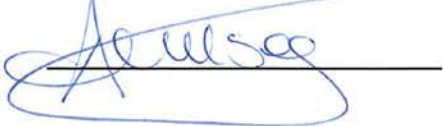
Motforslag 1: Ekstraordinært prosjekthonorar til styrets
disposisjon på kr 100.000 per år fra vedtatt oppstart
på ekstraordinært generalforsamling og fram til
prosjektet er ferdigstilt. 28 stemmer

Motforslag 2: Avvente ekstraordinært prosjekthonorar
til ekstraordinær generalforsamling 3 stemmer

Motforslag 1 vedtatt.

Underskrifter:

Møteleder



Protokollunderskriver


TROND HAUSO HANSEN

Referent



Protokollunderskriver



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, 06.04.2017, 24.04.2024 og sist endret den 23.04.2025 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.

(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 installasjon av varmepumpe eller andre tekniske/elektriske installasjoner. Det samme gjelder innvendige ombygginger dersom disse vil gripe inn i bærende konstruksjoner, felles rør, ledninger og anlegg.

Oppussing, rehabilitering eller andre bygningsmessige endringer av kjøkken, bad og våtrom er søknadspliktig til styret. Arbeidet kan ikke igangsettes før skriftlig godkjenning foreligger. Søknaden skal inneholde en beskrivelse av arbeidets omfang, samt dokumentasjon på at arbeidet utføres i samsvar med gjeldende lover, forskrifter og tekniske krav. Styret kan stille vilkår for godkjenning for å iverta borettslagets interesser.

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. Apparater slik som panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsanlegg, m.v som er plassert i boligen må også vedlikeholdes av andelseier. Vedlikeholdet omfatter vannrør i leiligheten frem til stoppekran. Dersom slik stoppekran ikke er montert gjelder ansvaret frem til hovedstamme. Andelseier har også ansvaret for ringe- og 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 tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Andelseier plikter å betale felleskostnadene etter de 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 fem andre medlemmer. Alle styremedlemmene er faste medlemmer i inneværende valgperiode.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

Lederen (nestlederen) og et styremedlem i fellesskap representerer laget 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 besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

12. Dugnadsarbeid og parkering

12- 1 Dugnadsarbeid

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



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 eigedom (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, varmpumper 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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/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 dekker 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 4 800/4 900/5 400 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



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 bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
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 avvikle 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 forbudgiver 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

aktiv.

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 videreformidlet 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

aktiv.
Tar deg videre