

NORDIC

Kringsjøveien 73

Kringsjøveien 73

NORDIC

Innhold

- 6 Velkommen
- 11 Faktaopplysninger
- 12 Våre meglere
- 14 Plantegning
- 36 Nyttig informasjon
- 47 Vedlegg
- 126 Løsøre og tilbehør
- 127 Boligkjøperpakken





Velkommen til Kringsjøveien 73

Leiligheten

Nye gulv, vegger og himlinger

Yttervegger og vegg mot nabo er etterisolert med 50 mm og 75 mm

Rockwool

Smarthusløsning, Control 4, med app-styring av varme, belysning, innfelte høyttalere i tak og varmtvannsberederen (se nærmere info i salgsoppgaven)

Skjult teknisk anlegg til TV/mediesenter

Ny rentbrennende peis

Mulighet for parkering

Balkong med sjøutsikt

Område

→ Totalrenovert høsten 2022
av fagfolk

→ Nytt elektrisk anlegg og
rørøpplegg (rør-i-rør)

→ Nytt kjøkken med
integreerte hvitevarer

→ Nytt helfliset bad med
varmekabler



Stian Bruaas

Partner | Eiendomsmegler MNEF

981 51 190 | stian@nordicbolig.no





Nordic Bolig - Illustrasjonsbilde av selve TV-en for å vise hvordan det er tiltenkt.



Nordic Bolig - Selger har laget til en lekker detalj med innebygd nisjehylle hvor det er lagt inn ledlys-stripe øverst.



Faktaopplysninger

PRISANTYDNING
3 000 000,-

BYGGEÅR
1953

TOTALPRIS
kr 3 164 621,-

BOLIGTYPE
Andelsleilighet

P-ROM
55 m²

EIERFORM
Andel

BRA
55 m²

ETASJE
2

SOVEROM
2

FELLESKOSTNADER
3 780,-/mnd*

* Felleskostandene dekker Felleskostnader inkluderer kommunale avgifter og eiendomsskatt, driftskostnader, renter og avdrag på lån, avsetning til generelt vedlikehold, kabel-tv/bredbånd (den minste pakken).

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av borettslaget kan medføre økning i felleskostnadene. Styreleder opplyser at det foreligger noen konkrete planer om

Våre meglere



Stian Bruaas

Partner | Eiendomsmegler MNEF

981 51 190

stian@nordicbolig.no

BUDGIVNING

Bud kan trygt og enkelt legges inn elektronisk med bank-ID via nettannonsen (finn.no eller digital salgsoppgave) ved å trykke på «Gi bud»-knappen.

Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Bud kan derfor ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis og minimum kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning.

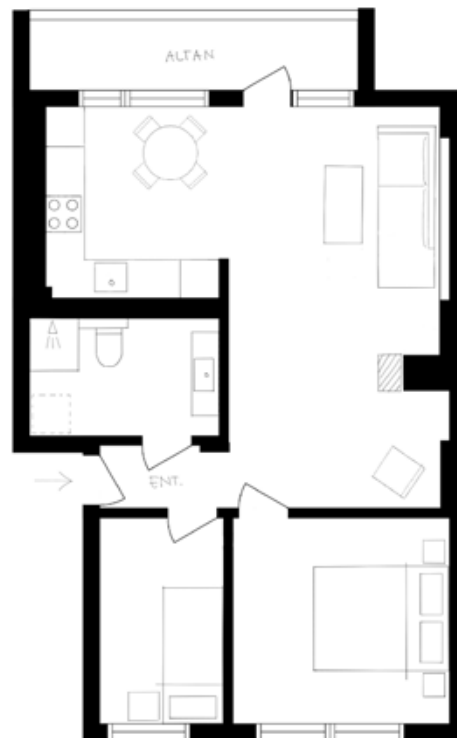
Om du vil øke budet ditt gjør du det helst også ved å trykke på «Gi bud» knappen i nettannonsen. Er du forhindret fra dette kan budøkning formidles til megler på e-post eller SMS. Når du har lagt inn bud vil megler bekrefte at budet er mottatt. Kontakt megler dersom du mot formodning ikke mottar slik bekreftelse innen kort tid etter at bud er inngitt. Megleren holder deg også oppdatert om andre bud som kommer inn.

TIPS

Ta kontakt med megler dersom du har spørsmål til budgivning.

Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

Plantegning



PLANTEGNING 1

Nordic Bolig



PLANTEGNING 2

Nordic Bolig - Alt av arbeid er utført av fagfolk høsten 2022.



Nordic Bolig - Det er også montert egen USBC kontakt på vegg i stue ved nisjehylle.





Nordic Bolig - Videre fra stuen har man adgang til leilighetens balkong på med utsikt over Laksevåg senter ...







Venstre side
 Nordic Bolig - ...Samt byfjorden hvor du har full oversikt over innseilingen til Bergen.

Topp
 Nordic Bolig - Nytt, lekkert kjøkken med innredning og hvitevarer fra IKEA med romslig gulvplass til å innrede spiseplass.

Venstre
 Nordic Bolig - Alle hvitevarer på kjøkken er integrert og tilsvarer her kjøleskap m/frys, oppvaskmaskin, platetopp, ventilator, stekeovn og mikrobølgeovn.







Øverst
Nordic Bolig - Alt av arbeid er utført av fagfolk høsten 2022.

Nederst
Nordic Bolig - Planløsningen ble vesentlig endret for å kunne skape et
åpent og sosialt oppholdsrom, så kom soverommene for seg selv.

Nordic Bolig - Mulighet for parkering etter ansiennitet.







Nordic Bolig





Øverst
Nordic Bolig - Hovedsoverom av meget god størrelse på ca. 11,6 kvm

Nederst
Nordic Bolig - Det er her god plass å innrede med dobbeltseng, nattbord og garderobeløsning.





Venstre side
Nordic Bolig - Her kan en innrede med seng,
garderobeløsning og ønsket møblement.

Over
Nordic Bolig - Soverom 2 også av god
størrelse.





Venstre side

Nordic Bolig - Baderommet er helfliset med 60x120 fliser på vegger og 60x60 på gulv. Nye varmekabler i gulv.

Topp

Nordic Bolig - Nytt, større og rålekkert bad med overraskende og luksuriøse kvaliteter.

Venstre

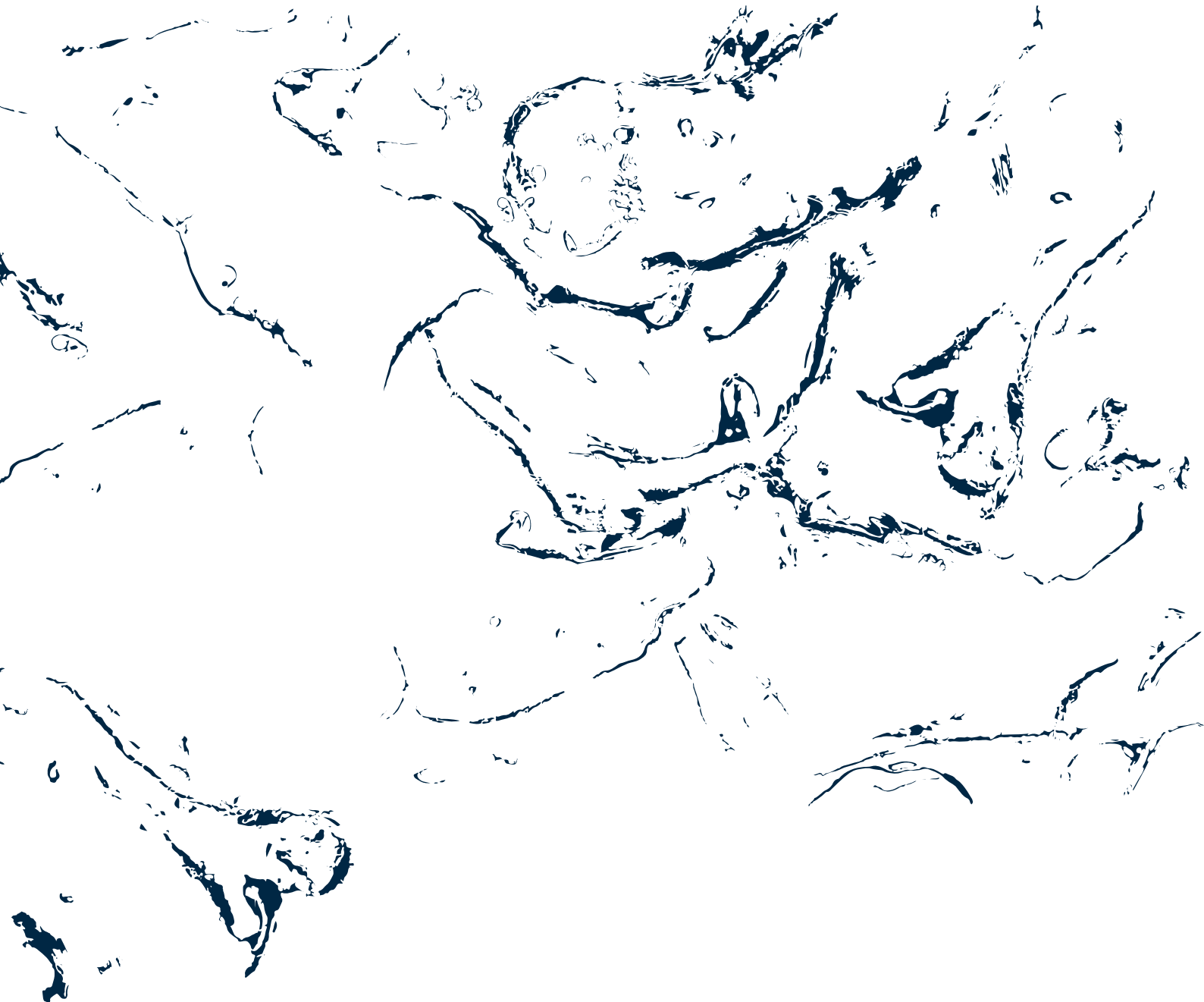
Nordic Bolig - Splitter ny baderomsinnredning, herunder: vegghengt servantinnredning med skuffer og ovenpåliggende servant, speilskap med belysning, vegghengt toalett og dusjhjørne med vegghengt dusjarmatur med regndusj og dusjdører.



Nordic Bolig - Selger har installert høyttalere i tak på badrom. Denne styres også med smarthusløsning. Control 4, via app på mobil eller nettbrett.



Nyttig informasjon



Eiendommen

Adresse

Kringsjåveien 735163LAKSEVÅG

Eiendomsbetegnelse

Gårdsnummer 151, bruksnummer 112 i Bergen kommune. Andelsnr. 18 i Kringsjåv 69-75 A/I med orgnr. 965396446

Eierform

Andel

Areal

P-rom: 55 kvm

BRA: 55 kvm

Innhold

Areal og fordeling pr etasje

2.etg: 55 kvm BRA / 55 kvm P-rom

U.etg: 4 kvm BRA / 4 kvm S-rom

Leiligheten går over 2 plan og følgende rom er inkludert i P-rom:

2.etg: Entré/gang, stue, kjøkken, 2 soverom, bad/vaskerom.

I tillegg medfølger 1 stk. ekstern bod på ca. 4 kvm i kjeller, samt 1 stk ekstern bod på loft.

Byggeår

1953

Moderniseringer og påkostninger

Hele leiligheten er pusset opp innvendig høsten 2022 med følgende arbeider utført:

- Revet ned alt av innvendige vegger inn til betongen og bygget opp igjen med en vesentlig bedre planløsning. Badet er utvidet og er ca. dobbelt så stort som bad i øvrige leiligheter.

Endret plassering av soverom og stue slik at en har fått åpen stue- og kjøkkenløsning.

- Elektrisk: Komplette nytt elektrisk anlegg. Foreligger samsvarserklæring/dokumentasjon.

- Rørøpplagg: Nytt (2019 og 2022) rør-i-rør opplagg med vannfordelingsskap på badet.

- Belysning: Spotter og taklamper med smarthusstyring.

- Kjøkken: Nytt og ubrukt kjøkken med nye integrerte hvitevarer.

- Bad/vaskerom: Nytt bad med varmekabler og ny innredning. Innfelte høyttalere i himling.

- Ildsted: Rentbrennende ildsted i stue.

- Overflater: Nye overflater på gulv, vegger og himlinger. Alt er nymalt av fagfolk.

- Etterisolering: Etterisolert yttervegger og vegg mot nabo med 50mm og 75mm Rockwool/mineralull.

- Vinduer: Nyere vinduer og terrassedør byttet i regi av borettslaget. Det er vedtatt at også inngangsdører til leiligheter i borettslaget skal byttes.

- Smarthusløsning med app-styring; Intelli-bo Control 4. Med app på telefon/nettbrett kan man styre oppvarming, belysning, innfelte høyttalere på bad (radio, Spotify, vekkerklokke etc) og samt styring av varmtvannsbereder.

Info fra leverandør om smarthusløsningen:

"Med teknologi fra Intellibo i boligen øker du boligens intelligens og tekniske verdi samtidig som du bor trygt, komfortabelt og smart. Alt-i-1 App:

En smartere belysning:

Et lysstyringssystem tilpasses deg og gir en følelse av at boligen lever i seg selv.

- La boligen vekke deg om morgenen med en

myk og dempet lysscene.

- Sett boligen i Borte-modus når du går og med 1.tastetrykk slår du av alt lys.
- Sett automatisk Hjemme-modus med en behagelig og avslappende lysscene når du kommer inn døren og slår på lyset.
- Med et enkelt tastetrykk forvandler du boligens uttrykk og tilpasser lyset til selskap, renhold, fest eller arbeid.
- Trykk på Natt-knappen når du legger deg og slå av alt lys med et tastetrykk.
- Integrert App-styring (iOS og Android)

En smartere oppvarming:

- Et varmestyringssystem gir deg energiriktig oppvarming, holder temperaturen stabil og tilpasset det enkelte roms behov.
- Boligens oppvarming og komforttemperatur tilpasses ditt liv og går i sparemodus når du ikke har et varmebehov.
 - Sett egne temperaturer for komfort, sparing eller frostsikring.
 - Sov godt med vel viten om at du sparer strøm på natt eller når du er på ferie.
 - Integrert App-styring (iOS og Android)

Smartere underholdning:

- Med et integrert musikkssystem i boligen er underholdningen aldri mer enn et tastetrykk unna.
- Start dagen med favorittmusikken fra integrerte høyttalere i rommet.
 - Bruk musikkssystemet som vekkerklokke og få den beste starten på dagen.
 - Få enkel og direkte tilgang til alle populære musikkjenester som Spotify, Tidal, Tune-In m.fl.
 - Utvid musikkssystemet til flere rom eller legg til en smart-TV for universal betjening med egen fjernkontroll.
 - Integrert App-styring (iOS og Android)"

Leiligheten er ikke tatt i bruk etter oppgradering og er innflytningsklar!

Modernisert/Påkostet år
2022

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1119 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er felles for borettslaget.

Byggemåte

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Jarleif Amundsen:

Grunn og fundament:

Grunnmur i betong.

Yttervegger:

Yttervegger i pusset og malt mur som er innvendig utlektet og platet.

Takkonstruksjoner:

Valmtak med takpanner.

Gulvsystemer:

Etasjeskiller av betong.

Tilstandsgraden definerer tilstanden på diverse ting og rom i boligen etter dagens standardkrav.

Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer

Tilstandsgrad 1: Svake symptomer

Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer

Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

Følgende har fått tilstandsgrad 2:

Ingen forhold har fått tilstandsgrad 2.

Følgende har fått tilstandsgrad 3:

Ingen forhold har fått tilstandsgrad 3.

For utfyllende informasjon om boligens tilstand se tilstandsrapport som er vedlagt salgsoppgaven.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre for opptil tre år dersom andelseieren selv, eller personer nevnt i brl § 5-6 første ledd nr. 3, har

hatt bosted i minst ett av de to siste årene. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn eller dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Oppvarming
Vedovn og varmekabler på bad.

Det opplyses for ordens skyld at det ikke er varmekilder i alle rom.

Energikarakter
F

Energifarge
Oransje

Info energiklasse
Energimerking er utført av selger og er estimert fra www.energimerking.no. Avvik kan forekomme.

TV/Internett/Bredbånd
Grunnpakke Kabel-TV og bredbånd er inkludert i felleskostnadene. Dette er levert av Telia.

Diverse
Hvitevarer som ikke er integrert, medfølger ikke i handelen.

Alle innvendige og utvendige arealangivelser er hentet fra vedlagte takstdokumenter og er ikke kontrollmålt av megler.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra E.Verk eller brann/feiervesen på eiendommen.

Arealopplysninger om P-rom/S-rom/BRA/BTA m.v. er hentet fra vedlagt tilstandsrapport. Det gjøres oppmerksom på at klassifiseringen av arealer er gjort i samsvar med NS3940 med rominndeling fra tilstandsrapport, dagens faktiske bruk av rom er derfor lagt til grunn uavhengig av om bruken er godkjent av bygningsmyndighetene.

Faste løpende kostnader:
For aktuell bolig vil dette blant annet være strøm etter forbruk, felleskostnader, innboforsikring, brøyting av felles privat vei etc.

Det er tillatt med dyrehold ifølge forretningsfører. Dyrehold må søkes om skriftlig til og godkjennes av borettslaget. Søknaden behandles innen én måned fra den mottas av styret. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Radonmåling
Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

Området

Beliggenhet
Velkommen til Kringsjøveien 73. Her bor du meget sentralt i forhold til hverdagslige fasiliteter og servicetilbud samtidig som du slipper å bo i kjernen av støy og bykaos. Her har du gangavstand til alt du trenger innenfor dagligvare, apotek, kollektivtilbud, skoler og barnehage samtidig som du har Laksevåg senter kun 3 minutters gange fra boligen. Leiligheten ligger også i nærhet av skog og mark med flotte turområder, enten du ønsker å bestige fjelltopper som Damsgårdsfjellet og Lyderhorn eller foretrekker å gå rett frem på bakkenivå. Det er ellers gode treningsfasiliteter på Energi Treningssenter og SATS Laksevåg, begge i gangavstand fra leiligheten. Området egner seg godt for familier, etablerere og studenter og oppleves som trygt.

Dagligvare i nærheten:
- Rema 1000 Laksevåg, 1 min å gå
- Kiwi Laksevåg Senter, 3 min å gå
- Meny Laksevåg, 3 min å gå

Offentlig transport i nærheten:

- Laksevåg senter, 3 min å gå
- Lyngbø rv. 555 - 23 min å gå

Skoler i nærheten:

- Holen skole (1-10 kl.), 7 min å gå
- Damsgård skole (1-7 kl.), 14 min å gå

Barnehager i nærheten:

- Kidsa Vågedalen (1-6 år), 2 min å gå
- Kirkebukten barnehage (0-6 år), 11 min å gå

Parkering

Borettslaget har 20 parkeringsplasser fordelt på 32 andeler som fordeles etter ansiennitet. Det er for tiden venteliste på parkeringsplassene til borettslaget men det er mulighet for å leie parkeringsplass av Laksevåg Senter. Megler har snakket med senterlederen som opplyser om at pris på leie av parkeringsplass er kr 1 000,-/mnd.

Økonomi

Prisantydning

3 000 000,-

Fellesgjeld

Kr 156 811

Fellesgjeld pr. dato

01.11.2022

Omkostninger

Kr 7 810

3 000 000,- (Kjøpesum)

156 811,- (Fellesgjeld)

Omkostninger:

480,- (Tingl.gebyr pantedokument)

480,- (Tingl.gebyr skjøte)

6 850,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

7 810,- (Omkostninger totalt)

3 164 621,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Totalpris inkl omk

kr 3 164 621,-

Formuesverdi primær

Kr 624 405

Formuesverdi primær år

2020

Formuesverdi sekundær

Kr 2 247 856

Formuesverdi sekundær år

2020

Info formuesverdi

For at boligen skal anses som primærbolig forutsettes det at eier har sin folkeregisteradresse her. Andre boligeiendommer vil skattemessig bli behandlet som sekundærboliger, med unntak for eiendom som er regulert som fritidsbolig, og brukes som dette av eier. Info om formuesverdi er hentet fra altinn.no. Formuesverdien justeres normalt årlig. Se www.skatteetaten.no for mer informasjon om fastsettelse av formuesverdien.

Andel fellesformue

Kr 46 302

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 780

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader inkluderer kommunale avgifter og eiendomsskatt, driftskostnader, renter og avdrag på lån, avsetning til generelt vedlikehold, kabel-tv/bredbånd (den minste pakken).

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av borettslaget kan medføre økning i felleskostnadene. Styreleder opplyser at det foreligger noen konkrete planer om økning i utgiften.

Fra 01.01.2023 vil felleskostnadene øke med 4,5%. Dette er grunnet kostnadsøkninger i dagens samfunn og borettslaget gjør dette som et proaktivt tiltak for ytterligere økninger i

prisnivået.

Det er også normalt at det foretas en årlig indeksregulering av felleskostnadene.

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: DnB Bank ASA

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 3,54% flytende

Andel av saldo: 156 811,11

Innfrielsesdato: 31.12.2040

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er ikke tilknyttet sikringsfond. Et borettslag er organisert som et selskap, dette innebærer at dersom noen av andelseierne ikke betaler sine fellesutgifter må borettslaget selv ta tapet og fordele det på de øvrige andelseieren.

Kommentar fellesgjeld

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av borettslaget kan medføre økning i fellesgjeld. Styreleder opplyser at det ikke foreligger noen konkrete planer om økning i fellesgjeld. Det er dog normalt at det foretas en årlig indeksregulering av fellesutgiften.

Regnskap/budsjett

Regnskapet for 2021 ble oppgjort med et negativt resultat på kr. 2 474 655,-.

Borettslaget har per 31.12.2021 disponible midler på kr. 1 476 486,-.

Ifølge årsberetningen skyldes det negative resultatet:

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

Kopi av budsjett og siste årsregnskap følger vedlagt i salgsoppgaven.

Om borettslag

Borettslagsnavn

Kringsjøv 69-75 A/I

Organisasjonsnummer

965396446

Om borettslaget

Borettslaget består av 32 andelsleiligheter fordelt på adressene Kringsjøveien 69-75.

Borettslaget ligger meget sentralt til på Laksevåg med gangavstand til det aller meste.

Borettslaget har gjennomgått større oppgraderinger i nyere tid ifølge styreleder. Yttertak, rør (vann- og avløpsrør), fasade og vinduer er oppgradert. Det foreligger ingen planer om ytterligere tiltak som kan medføre økning i felleskostnader/gjeld.

Andelsnummer

18

Forretningsfører

Bob Bbl

Forkjøpsrett

Det praktiseres ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse

Ny eier skal godkjennes av styret før overtagelse. Det gjøres oppmerksom på at kjøper selv bærer risikoen for å bli godkjent av styret og at boligen ikke kan tas i bruk før godkjennelse foreligger. Godkjenning kan kun nektes på saklig grunnlag.

Vedtekter/husordensregler

- Andelshavere som har elektriske installasjoner i boder må fremlegge godkjenning fra autorisert elektriker til styret. Svikt/kortslutting i elektrisk anlegg i bod som krever reparasjon på borettslagets elektriske anlegg, skjer på andelseiers regning.

- Det skal være ro i boligselskapet mellom klokken 22:00-07:00 på virkedager.

- Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc., skal naboer varsles, og det tillates i følgende tidsrom:
Hverdager klokken 07:00-22:00
Lørdager klokken 10:00-15:00

For mer informasjon vedørende borettslagets vedtekter og husordensregler, se vedlegg til salgsoppgave.

Forsikringselskap
Storebrand Forsikring AS

Polisenummer
339365

Offentlige forhold

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

Ferdigattest/brukstillatelse
Megler har tilskrevet Bergen kommune og fått opplyst følgende:

Det foreligger midlertidig brukstillatelse vedrørende Kringsjåvei 69 datert 27.10.1954.
De punkter som undertegnende har å påpeke er følgende:

1. Kjelleren må gjøres ferdig
2. Kaminer i leilighetene må ha omramning, og steinplate foran må anskaffes.

Om overnevnte punkter er gjennomført har ikke megler dokumentasjon på.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
26.10.1954.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til "Områder for boliger m/ tilhørende anlegg" ifølge Bergen kommune.
Reguleringsformål:
- Boliger. Dekningsgrad: 99%.

Reguleringsplaner på grunnen:
PlanID: 40050100. Plannavn: Laksevåg. Gnr 151 Bnr 180 mfl., Kringsjåveien 83, Laksevåg senter og Laksevåg industrihus. Ikrafttrådt: 35.06.2007. Dekningsgrad: 100%.

Planendringer relatert/muligens relatert akutell eiendom:
Ingen planendringer er markert innenfor - eller i umiddelbar nærhet til den aktuelle eiendommen.

Reguleringsplaner under arbeid:
PlanID: 70140000. Plannavn: Laksevåg. Gnr 125 Bnr 1 mfl, Laksevågneset. Dekningsgrad: 100%.
Visjon: "Levende lokalsamfunn med mangfold og trivsel". Mål: "Utviklingen på Laksevåg skal være bærekraftig, identitetsskapende og gi bedre levekår."

"Områdeplanen for Laksevågneset skal være et tydelig og målrettet rammeverk for byutviklingen av Laksevågneset, som sikrer at eksisterende kvaliteter og identitetsmarkører i området bevares og brukes som ressurser, og tilrettelegger for utvikling av en bærekraftig, trivelig, levende og mangfoldig bydel."

Hensynssoner Gjennomføringsone i kommuneplanen:
PlanID: 65270000. Hensynssonetype: KpGjennomføringSone. Beskrivelse: Omforming Laksevåg. Dekningsgrad: 100%.

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen:
PlanID: 65270000. Hensynssonetype: KpStøySone. Beskrivelse: Vei støy - gul sone. Dekningsgrad: 34,9%.

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen:
PlanID: 65270000. Hensynssonetype: KpStøySone. Beskrivelse: Vei støy - rød sone. Dekningsgrad: 24,8%.

Planer i nærheten av eiendommen:
PlanID: 70250000. Plannavn: Laksevåg. Gnr 150 Bnr 6 Mfl., Johan Berentsen Vei. Saksnr: 20220654.

"Hovedformålet med planarbeidet er å legge til rette for bolig og næringsformål tilknyttet parkering og uteoppholdsarealer samt offentlig tilgjengelige grøntarealer, tverrforbindelser og sjøfront ihht. Strategisk Planprogram for Laksevåg."

Vei, vann og avløp

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

Øvrige kjøpsforhold

Betalingsbetingelser

Fullt oppgjør (kjøpesum og omkostninger) skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtakelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtakelsesdato.

Overtakelse

Overtakelse etter avtale. Vennligst spesifiser ønsket overtagelse ved budgivning.

Mellom budaksept og tidspunkt for overtagelse vil det ikke være anledning til å besiktige boligen. Vi anbefaler derfor at interessenter tar nødvendige mål etc. på visning.

Budgivning

Bud kan trygt og enkelt legges inn elektronisk med bank-ID via nettannonsen (finn.no eller digital salgsoppgave) ved å trykke på "Gi bud" knappen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Bud kan derfor ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis og minimum kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Om du vil øke budet ditt gjør du det helst også ved å trykke på "Gi bud" knappen i nettannonsen. Er du forhindret fra dette kan

budøkning formidles til megler via e-post eller SMS.

Når du har lagt inn bud vil megler bekrefte at budet er mottatt. Kontakt megler dersom du mot formodning ikke mottar slik bekreftelse innen kort tid etter at bud er inngitt. Megleren holder deg også oppdatert om andre bud som kommer inn.

Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

Ikke nøl med å ta kontakt med megler dersom du har spørsmål til budgivning.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningsfagkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette

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 brukslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 10.000.000,-. I forbindelse med tegning av boligselgerforsikring har selger utarbeidet et egenerklæringsskjema som er vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med innholdet i dette før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Megler anbefaler kjøper å tegne boligkjøperforsikring ved kjøp av denne boligen. Dette er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring tegnes senest på kontraktsmøtet. Ta kontakt med megler eller gå inn på www.buysure.no for ytterlig informasjon.

Lovpålagte tiltak mot hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift/rundskriv, og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Meglerforetaket har plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, avklaring pep, kontroll av reelle rettighetshavere og å innhente informasjon om kundeforholdets formål og tilsiktede art). Kundetiltak skjer løpende av alle parter i handelen. Hvis kundekontroll ikke lar seg gjennomføre, vil meglerforetaket ikke kunne etablere kundeforholdet, bistå med handelen eller foreta oppgjør. Det godtas kun inn- og utbetaling fra norsk finansieringsinstitusjon.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging.

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til: 1,5% av salgssum
Markedsføring: kr. 15 900,-
Tilrettelegging: kr. 12 900,-
Oppgjør: kr. 5 900,-
Øvrige kostnader: kr. 19 213,-
Dersom handelen ikke kommer i stand er følgende avtalt: Intet salg, ingen regning.

Oppdragsnummer

04009322

Salgsoppgavedato

25.11.2022

Megler

Ansvarlig megler

Stian Bruaas

Partner | Eiendomsmegler MNEF

stian@nordicbolig.no

Tlf: 981 51 190

Saksbehandler

Stian Bruaas

Partner | Eiendomsmegler MNEF

stian@nordicbolig.no

Tlf: 981 51 190

Lisa Blankenburgh Nilsen
Eiendomsmeglerfullmektig
lisa@nordicbolig.no
Tlf: 948 53 370

Meglerforetak
Nordic Bolig Bergen, Møllendalsveien 68 A

Tlf: 932 92 462

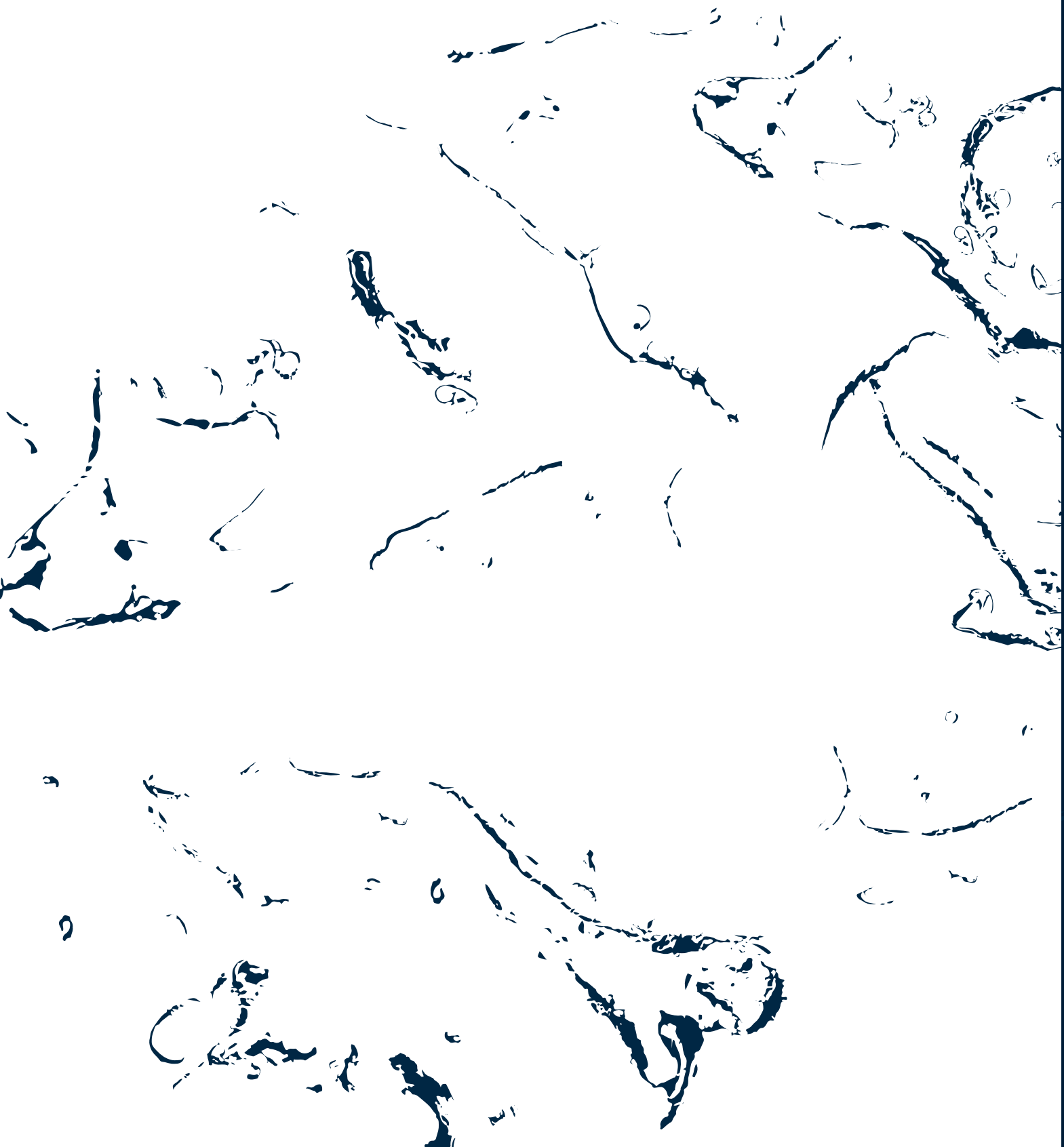
Beboernes forpliktelser
Det avholdes ikke dugnader i borettslaget da
dette inngår i felleskostnadene.

Takstmann
Jarleif Amundsen

Type takst
Tilstandsrapport

Selger
Adrian Ben Zaiter Osmundsen

Hvitevarer
Ubrukte, integrerte hvitevarer, herunder:
Kjøleskap/frys, platetopp, ventilator og
mikrobølgeovn og stekeovn i høyskap.



Vedlegg



Egenerklærings skjema



Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Nordic Bolig Bergen	Oppdragsnr.	04009322		
Adresse	Kringsjåveien 73				
Postnr.	5163	Sted	LAKSEVÅG		
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver			
Når kjøpte du boligen?	2022	Hvor lenge har du bodd i boligen?	2 mnd	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Bob	Polise/avtalenr			
Selger 1 Fornavn	Adrian Ben Zaiter	Etternavn	Osmundsen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet «Kommentar»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei Ja Vet ikke Kommentar: Det var vannlekkasje i 2019, da ble badet totalrenovert. I 2022 ble badet på nytt totalrenovert og gjort dobbelt så stort

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats Vet ikke

Firmanavn: Ta forvaltning, M&I-fliss&bygg-service, intellibo og Elektropuls

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: M&I-fliss&bygg-service; bad, sluk og flis utførende MARCIN MAREK LANGE (Ta forvaltning; rørarbeid utførende Adrian Osmundsen) (Elektropuls; elektroinstallasjon utførende Geir) (Intellibo; lyd & smartstyring utførende Morten) All utførelse 2022

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja Vet ikke

Firmanavn: M&I-fliss&bygg-service

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: M&I-fliss&bygg-service; bad, sluk og flis utførende MARCIN MAREK LANGE 2022

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja Vet ikke Kommentar: Legges på boligmappen

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja Vet ikke Kommentar:

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei Ja Vet ikke Kommentar:

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats Vet ikke

Firmanavn: Ta forvaltning

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.

Nei Ja Vet ikke

17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?

Nei Ja Vet ikke

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

Nei Ja Vet ikke Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

Nei Ja Vet ikke Kommentar Skaderapport fra lekkasje i 2019, tilstandsrapport fra salg 2022 (før totalrenndov asjon) tilstandsrapport fra salg 2022 (etter totalrenndovasjon)

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar Justeres for inflasjon kalenderåret 2022, medførte økning i felleskostnadene med kr 170,-

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar I en annen enhet, skjeggkre er ikke observert i denne enheten! Alle enheter i borettslaget har blitt behandlet med middel (føre var prinsippet)

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikring sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklærings skjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Dersom du har tegnet Boligselgerpakken (boligselgerforsikring med Anticimex tilstandsrapport) er premietilbudet bindende for Anticimex Forsikring frem til og med 14.11.2022. For boliger som ikke er solgt (budaksept) innen denne dato og frem til og med 6 måneder etter oppdragsinngåelse med megler, vil premien på Boligselgerpakken bli justert opp med et beløp tilsvarende merverdiavgift (mva) på grunnpremien. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikrings selskapet, må egenerklærings skjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikrings premien og forsikrings vilkårene på ny signerings dato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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.

- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillere kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet 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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og Kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjeparts løsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislistene her:

buysure.no/boligselgerforsikring

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. 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. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 24/11/2022 00:35:30 (EES-versjon: 2)

Kringsjåveien 73

Nabolaget Holen/Olderneset - vurdert av 91 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Studenter



Offentlig transport

Lyngbø rv. 555	23 min	🚶
Totalt 32 ulike linjer	1.9 km	
Bergen busstasjon	8 min	🚌
Buss, tog, trikk	4.1 km	
Lungegårdskaian bybanestopp	8 min	🚶
Linje 2	3.8 km	
Bergen Nøstet kystrutekai	9 min	🚌
Linje HUR	3.3 km	
Bergen jernbanestasjon	10 min	🚶
Linje 41, 43, 45	4.5 km	

Skoler

Holen skole (1-10 kl.)	7 min	🚶
508 elever, 21 klasser	0.6 km	
Damsgård skole (1-7 kl.)	14 min	🚶
380 elever, 16 klasser	1.1 km	
Nygårdslie skole (1-7 kl.)	20 min	🚶
339 elever, 16 klasser	1.6 km	
Laksevåg videregående skole	23 min	🚶
850 elever, 59 klasser	1.8 km	
Bergen maritime vgs.	8 min	🚌
570 elever	3.6 km	

«Det er sentralt, med et ypperlig kollektivtilbud!»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 75/100



Kvalitet på skolene

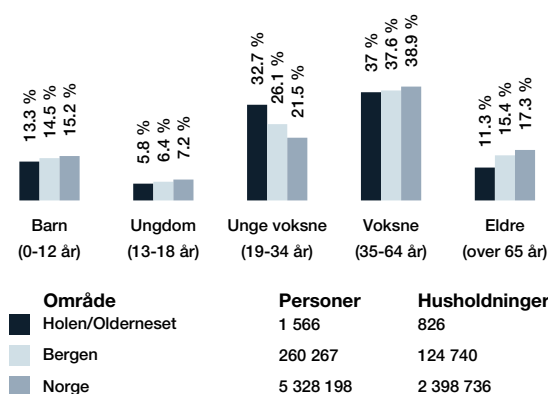
Bra 65/100



Naboskapet

Høflige 61/100

Aldersfordeling



Barnehager

Kidsa Vågedalen (1-6 år)	2 min	🚶
88 barn, 4 avdelinger	0.2 km	
Kirkebukten barnehage (0-6 år)	11 min	🚶
31 barn, 2 avdelinger	0.9 km	
Den Internasjonale barnehagen (0-6 år)	14 min	🚶
26 barn, 2 avdelinger	1.1 km	

Dagligvare

Kiwi Laksevåg Senter	3 min	🚶
Meny Laksevåg	3 min	🚶

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 86/100



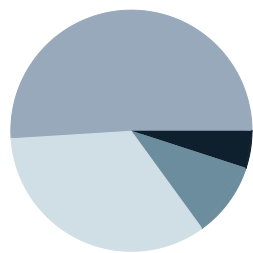
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 80/100

Sport

	Holen skole ballbinge	4 min
	Ballspill	0.3 km
	Holen skole	7 min
	Aktivitetshall	0.6 km
	Energi Treningssenter	3 min
	SATS Laksevåg	18 min

Boligmasse



5% enebolig
34% rekkehus
51% blokk
10% annet

«Nabolaget er stille og rolig. Flott utsikt. Hyggelige naboer i alle aldre.»

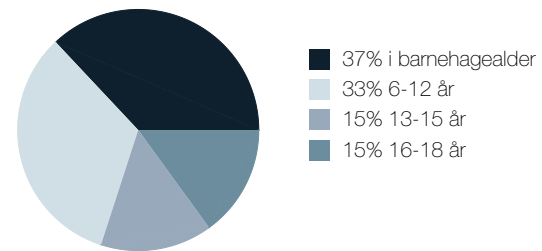
Sitat fra en lokalkjent



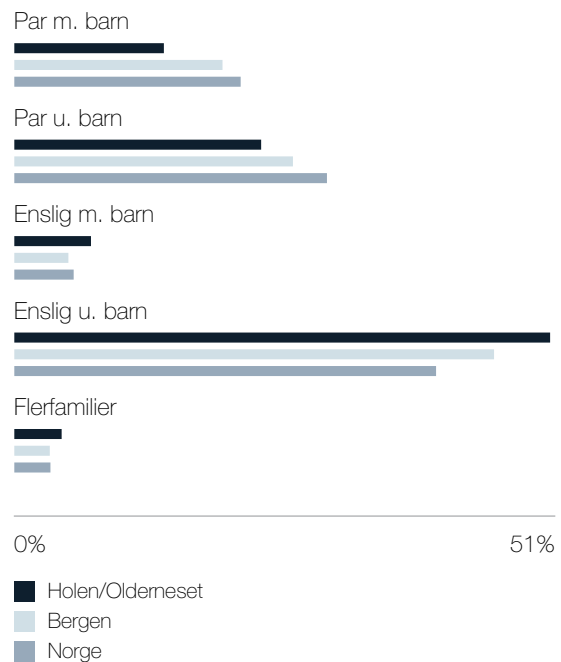
Varer/Tjenester

	Laksevåg Senter	3 min
	Apotek 1 Laksevåg	3 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

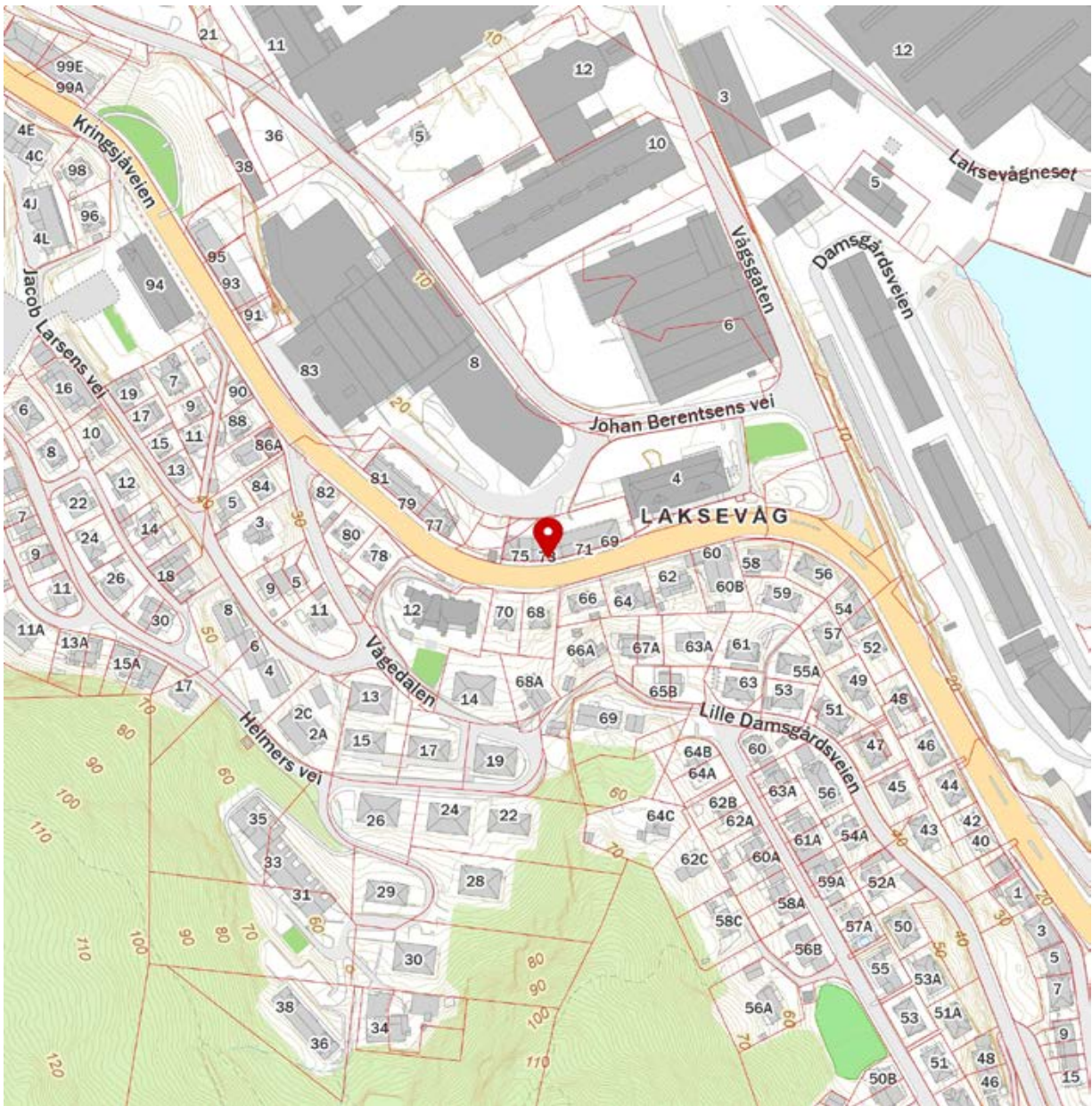
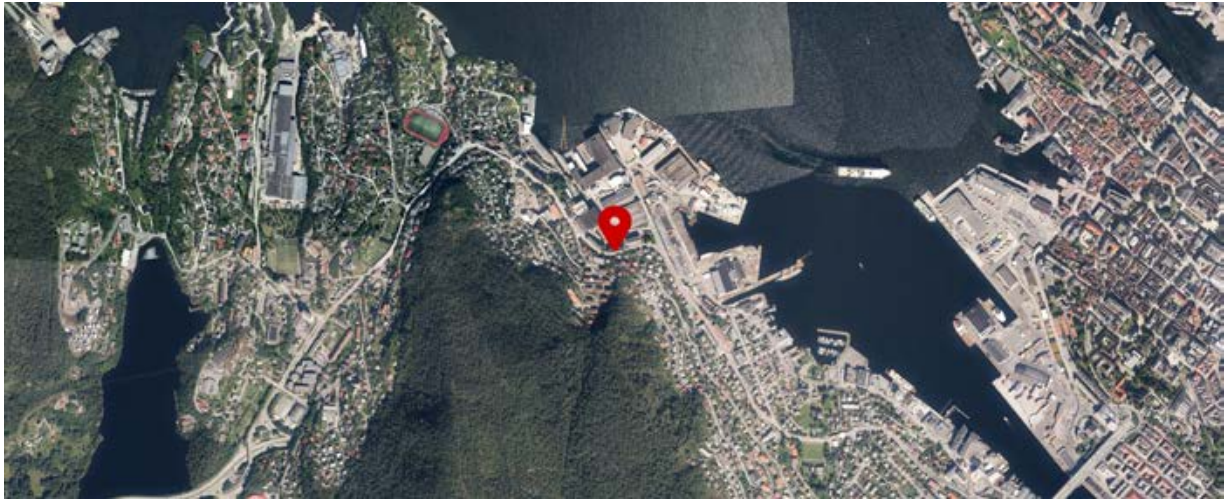


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	28%	34%
Ikke gift	60%	53%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Nordic Bolig Bergen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022



BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

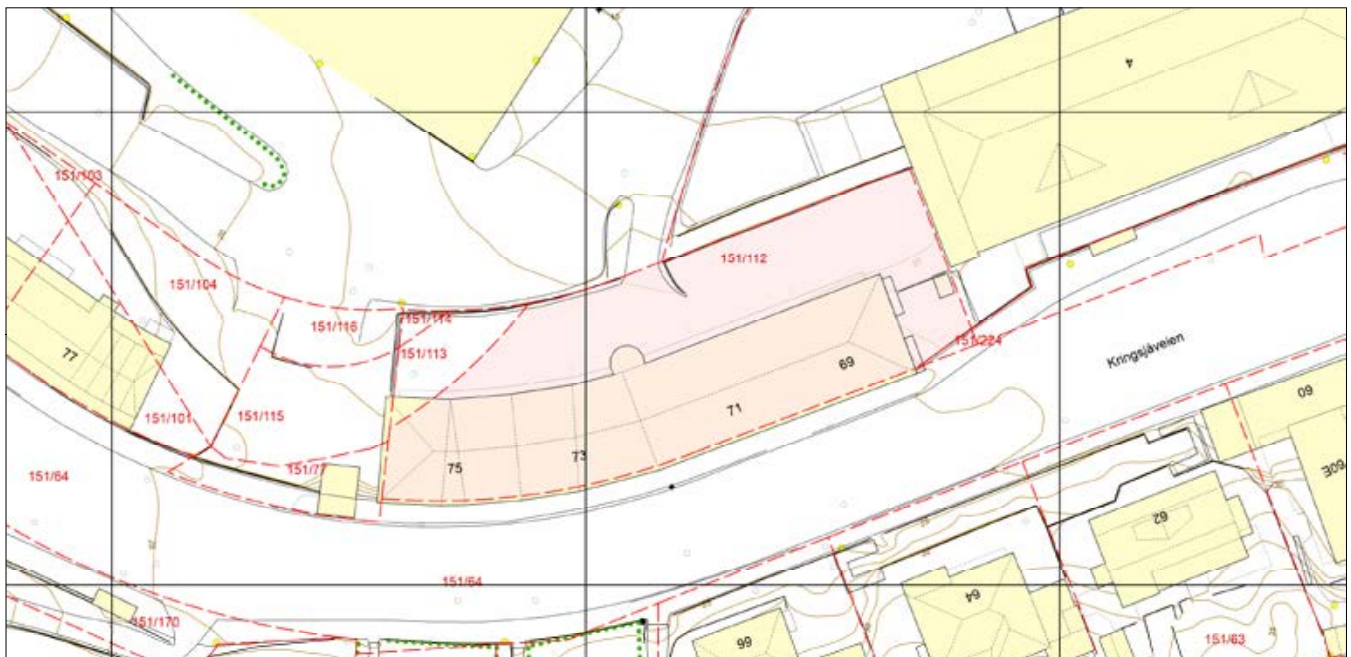
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4:1:500

Dato: 01.11.2022

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 151/112/0/0

Adresse: Kringsjøveien 73, 5163 LAKSEVÅG m.fl.



— Elendomsgrænse - sikker	--- Registrert tiltak anlegg	● Allé	● Mast
--- Elendomsgrænse - usikker	□ Kulturminne	●●● Hekk	● Skap
■ Bygning	— Gangveg og sti	● EL belysningspunkt	— Høydekurve
▨ Registrert tiltak bygg	--- Traktorveg	⚡ EL Nettstasjon	△ Fastmerker
■ Fredet bygg	● Innmålt Tre	○ Ledning kum	

TILSTANDSRAPPORT EIERSKIFTE

– Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

TYPE BOLIG

3- roms leilighet

ADRESSE

Kringsjøveien 73
5163 Laksevåg

SAMLET VURDERING



RAPPORT UTFØRT AV:

Amundsen Taksering
Jarleif Amundsen

Grimstadveien 102 5252
SØREIDGREND

jarleifen@gmail.com
90717000

TG0	<p>Tilstandsgrad 0: Ingen avvik</p> <p>Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.</p>
TG1	<p>Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik</p> <p>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.</p>
TG2	<p>Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik</p> <p>Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader</p>
TG3	<p>Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik</p> <p>Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd</p>
TGIU	<p>Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller</p> <ul style="list-style-type: none">• bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som kommer frem av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



VÆR OPPMERKSOM PÅ:

DET ER IKKE FREMLAGT FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, radon, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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 kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

TAKSTRAPPORTEN

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/637d5aa7bbd0e35c9fb67d5e>

DOKUMENTASJON PÅ HÅNDVERKERTJENESTER:

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

HVORDAN UNDERSØKELSENE SKAL SKJE:

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.

3	INFORMASJON OM OPPDRAGET
----------	---------------------------------

Oppdrag opprettet: 23.11.2022	Befaringsdato: 22.11.2022	Rapportdato: 24.11.2022
Bestiller/revirent av rapport: ADRIAN BEN ZAITER OSMUNDSEN		

HJEMMELSHAVERE	
Navn: ADRIAN BEN ZAITER OSMUNDSEN	Tilstede ved inspeksjon: Ja
Selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av takstmannen: Ja	

4	INFORMASJON OM TAKSTMANNEN
----------	-----------------------------------

Navn: Jarleif Amundsen	Firma: Amundsen Taksering
Adresse: Grimstadveien 102, 5252 SØREIDGREN	
Telefon: 90717000	E-post: jarleifen@gmail.com
Dato: 24.11.2022	Sted: SØREIDGREN

5	BOLIGINFORMASJON
----------	-------------------------

Adresse: Kringsjøveien 73, 5163 Laksevåg		
Gårdsnummer: 151	Bruksnummer: 112	Seksjonsnummer:
Leilighetsnummer: 18	Andelsnummer: 18	
Kommunenummer: 4601	Festenummer:	
Boligtype: 3- roms leilighet	Byggeår: 1953 Iht Eiendomsverdi	

Generell beskrivelse av boligen

Bygget er oppført i 1953. Nåværende eier har renoverert leiligheten med følgende arbeider utført:

- Elektrisk: Komplette nytt elektrisk anlegg med ny samsvarserklæring.
- Røropplegg: Nytt (2019 og 2022) rørirør- opplegg med vannfordelingskap på badet.
- Belysning: Spotter og taklamper med smarthusstyring.
- Kjøkken: Nytt kjøkken med nye integrerte hvitevarer.
- Bad/ vaskerom: Nytt bad med varmekabler og ny innredning.
- Ildsted: Rentbrennende ildsted i stue.
- Overflater: Nye overflater på gulv, vegger og himlinger. Alt er nymalt.
- Etterisolering: Etterisolert yttervegger og vegg mot nabo med 50mm og 75mm Rockwool/ mineralull.
- Vinduer: Nyere vinduer og terrassedør byttet i regi av borettslaget. Det er vedtatt at også inngangsdører til leiligheter i borettslaget skal byttes.
- Smarthus: Med app på telefon/ nettbrett kan man styre oppvarming, belysning, innfelte høyttalere på bad (radio, Spotify, vekkerklokke), og styring av varmtvannsbereider.

Leiligheten er ikke tatt i bruk etter oppgradering.

Bygget er oppført med grunnmur i betong. Yttervegger i pusset og malt mur som er innvendig utlektet og platet. Valmtak med takpanner.

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetning av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i Takstbransjens retningslinjer lagt til grunn. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmåners valg. "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling" kan lastes ned fra hjemmesiden til Norsk takst : www.norsktakst.no

1.ETASJE		
BRA (P-ROM + S-ROM) 55	Primærrom 55	SekundærRom 0
Beskrivelse primærrom Entre/ gang ca 2,3 kvm Stue ca 20 kvm Kjøkken ca 9 kvm Soverom 1, ca 11,6 kvm Soverom 2, ca 6,5 kvm Bad/ vaskerom ca 5,8 kvm		Beskrivelse sekundærrom
TOTALT		
BRA (P-ROM + S-ROM) 55	Primærrom 55	SekundærRom 0
Beskrivelse av areal Utover overnevnte areal er det 1 kjellerbod på ca 4 kvm. 1 bod på loft. Areal på denne er ikke målt da bod var låst.		

7	BALKONG/ TERRASSE
---	--------------------------

Finnes ikke/ikke relevant

8	VINDUER/DØRER	TG-1
---	----------------------	------

Her vurderes: vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer og dører. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll.

<p>Type Vinduer med 2-lags glass.</p> <p>Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja</p> <p>Kommentarer Vinduer og terrassedør ble byttet i 2021.</p> <p>Punkterte glass Nei</p>
--

<p>Totalvurdering Nye vinduer og terrassedør i 2021. Det er besluttet at det skal monteres nye inngangsdører til leiligheterbi oppgangen</p>

9	ETASJESKILLE	TG-1
---	---------------------	------

Her vurderes: stivhet og nedbøyning. Gulv på grunn vurderes med hensyn til skjevheter og fukt. Minst to relevante rom per etasje skal undersøkes ved bruk av laser. Man bør da velge de største rom og de som har løs innredning. Avvik beskrives.

<p>Type Betong</p> <p>Kommentarer Etasjeskiller er av betong.</p> <p>Skjevheter/svanker/kuler/svikt Nei</p> <p>Kommentarer Ved enkel nivellering registreres det et avvik på Ca. 4 mm i stue og ca 10 mm i hovedsoverom.</p>
--

<p>Totalvurdering Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.</p>

10	ILDSTED	TG-1
----	----------------	------

Type pipe Tegl

Kommentarer

Vedovn i stue tilknyttet felles pipe.

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen? Nei

Dersom teglpipe - er alle 4 sider synlige? Nei

Kommentarer

Felles pipe for alle leiligheter i denne oppgangen.

Er avstanden til brennbar materiale forskriftsmessig? Ja

Skorstein over tak er inspisert fra: Annet

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger? Ikke kontrollerbart

Har skorstein forskriftsmessig høyde over tak? Ikke kontrollerbart

11

KJØKKEN

TG-0

Her vurderes: Det sjekkes for fuktskader/ lekkasjer, spesielt rundt benkeskap, oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Avtrekk/ventilering vurderes. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til skader / slitasje.

Er det søkt etter fukt rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin Ja

Kommentarer

Ingen tegn til fuktskader eller lekkasjer.

Fungerer avtrekk over stekesonen ? Ja

Vurdering og beskrivelse

Avtrekk fungerte ved enkel test.

Totalvurdering av kjøkken

Vinkelformet kjøkkeninnredning med lyse glatte fronter. Laminerte benkeplater. Integrerte hvitevarer. Høyskapmontert mikro og stekeovn. Nytt ubrukt kjøkken med nye ubrukte hvitevarer.

12

LOVLIGHET

Det tas forbehold om at takstmann er gitt riktige opplysninger om lovligheter. Takstmannens undersøkelser overtar ikke for selgers opplysningsplikt og ikke for kjøpers undersøkelsesplikt.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)? Nei

Er dagens bruk i samsvar med godkjente byggetegninger? Ja

Kommentarer

Noe vegger flyttet i forbindelse med oppgradering. Dette er ok for styret.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Nei

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? Nei

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

Er det etablert brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht. forskrift? Ja

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? Nei

13

AVLØPSRØR

TG-1

Her vurderes: *Innvendige avløpsrør*

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Kommentarer

Nye avløpsrør i 2019 internt i leiligheten. Sluk på bad er også byttet.

Type Plast

Er avløpssystemet luftet over tak? Ukjent

Kommentarer

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

Er vannstand i sluk kontrollert ved tapping av tilknyttet utstyr? Ja

Er stakeluke tilgjengelig? Nei

Kommentarer

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Er det tilfredsstillende avrenning fra tappested? Ja

Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Nei

Totalvurdering

Nyere (2019) avløpsledninger internt i leiligheten.

14

ELEKTRISK

TG-0

For å avklare om det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, skal den bygningssakkyndige finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget ihht minstekrav beskrevet i forskrift til avhendingsloven. Hvis det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999 eller det er gjort endringer på anlegget etter samme tidspunkt, skal den bygningssakkyndige spørre eieren om samsvarserklæring for kontroll av arbeidet.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Kommentarer

I 2022 er det montert komplett nytt elektrisk anlegg i leiligheten.

Foreligger det samsvarserklæring? Ja

Type sikringer Automatsikring

Kommentarer

5 kurser med kordfeilsautomatsikringer. Overspenningsvern.

Type anlegg Skjult

Kommentarer

Nytt elektrisk anlegg.

Er det foretatt kontroll av lokalt el tilsyn i løpet av siste fem år? Nei

Kommentarer

Nytt anlegg.

Finnes det kursfortegnelse og er antall kurser i samsvar med kursfortegnelse? Ja

Kommentarer

Blir montert etter min befaring.

Er det tegn til termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter, og elektrisk utstyr? Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? Nei

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

Totalvurdering av elektrisk anlegg

Nytt anlegg.

15

VANNBÅREN VARME

Finnes ikke/ikke relevant

16

VANNLEDNINGER

TG-1

Her vurderes: Innvendige vannledninger

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Kommentarer

Nytt internt røropplegg i 2022.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig? Ja

Er hovedstoppekran tilgjengelig? Ja

Kommentarer

Hovedstoppekran er plassert i vannfordelerskap.

Er stoppekran funksjonstestet? Ja

Kommentarer

Hovedstoppekran fungerer som tiltenkt.

Type Rør i rør system

Er fordelerskap tilgjengelig? Ja

Kommentarer

Plassert på badet.

Vil lekkasjevann fra fordelerskap ledes til sluk? Ja

Kommentarer

Kommer ut under wc

Er synlig vannrør isolert mot kondens og-eller varme (termisk isolasjon)? Ja

Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Nei

Totalvurdering

Nytt røropplegg i 2019 internt i leiligheten.

17

OPPVARMING.

TG-0

Her vurderes: Varmesentral

Type anlegg Annet

Kommentarer

Gulvvarme på badet. Vedovn i stue.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Kommentarer

Nye varmekabler på badet.

Når var siste service på anlegget? Nytt i 2022.

Finnes det oljetank på eiendommen? Nei

18

VARMTVANSBEREDER

TG-1

Her vurderes: Varmtvannsbereder

Plassering og fundament Plassert i kjøkkenbenk.

Årstall 2019

Størrelse 107 liter

Er varmtvannsbereder tilgjengelig for inspeksjon? Ja

Er berederen plassert i rom med sluk? Nei

Kommentarer

Avløpsrør fra overtrykksventil blir tilknyttet avløp på kjøkkenvask.

Er berederen lekkasjesikret? Ja

Er plugg på varmtvannsbereder brunsvidd? Nei

Er berederen over 20 år? Nei

Totalvurdering

Nyere varmtvannsbereder.

19

VENTILASJON

TG-1

Her vurderes: Ventilasjon (gjelder rom for varig opphold)

Type ventilering Naturlig ventilasjon

Kommentarer

Avtrekksvifte på bad. Ventilator med kullfilter på kjøkken. Lufteluke i yttervegg på soverom. Ellers lufting via vinduer.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Kommentarer

Ny ventilator og avtrekksvifte.

20

VÅTROM

TG-0

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Tilstøtende rom og rom i etasjen under badet er også besiktiget hvis disse tilhører samme boenhet. Tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Vær oppmerksom på at økt / endret bruk kan føre til avvik på badetrom.

TG-0

OVERFLATER

Her vurderes: om det blant annet er riss eller sprekker i fuger og fliser og spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Referansenivå for tilstrekkelig fall (TG 0) er standardens krav til fall på gulvet; minimum 1:50 i en avstand av 80 cm fra sluket eller 1:100 på hele gulvet, kombinert med en minimumshøyde på 25 mm fra slukrist til toppen av membranen ved dør. Alternativt at det finnes en dokumentert, prosjektert, løsning iht. forskrifter.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Kommentarer

Nybygget bad med nye varmekabler, røropplegg, overflater og innredning.

Beskrivelse av overflate

Badet er helfliset med store fliser, 60x120 cm på vegger og 60x60 på gulv.

Er det tilstrekkelig fall til sluk? Ja

Kommentarer

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.

Ledes lekkasjevann til sluk? Ja

Er vindu eller dør plassert i våtsone? Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Nei

Er det symptom på fuktskader i overflater eller riss / sprekker / bom i flis eller flisfuger? Nei

Er det spor etter biologiske skadegjørere (svertesopp o.l.)? Nei

Totalvurdering av overflater

Nybygget bad i 2022.

TG-0

MEMBRAN, TETTESJIKT OG SLUK

Her vurderes: membran ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Tilkobling til sluk / klemring, rørgjennomføringer og alder vurderes.

Er sluket tilgjengelig for inspeksjon? Ja

Type sluk Plast

Kommentarer

Ny sluk.

Er det synlig mansjett / membran og klemring ved flis / synlig klemring ved belegg? Ja

Kommentarer

Det er montert ny membran oppå tidligere betong. Murer dokumenterer at membran fra 2019 ligger under klemring og at det nå er lagt ny hjelpemembran som da korrekt ikke er montert under klemring.

Er det rørgjennomføringer i gulv/vegg utover sluk? Ja

Kommentarer

Avløp til vaskemaskin.

Er membran/mansjetter ved gjennomføringer i gulv/vegg tilfredsstillende utført? Ja

Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Nei

Kommentarer

Nytt røropplegg og ny sluk.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

Nytt bad som ikke er tatt i bruk.

TG-0

SANITÆR OG VENTILASJON

Her vurderes: skader på overflater på utstyr og innredning. Drens ved innebygde sisterner er sjekket. Avtrekk (funksjon og type) samt overstrømnings mulighet (tilluft) fra tilstøtende rom.

Er våtrommet ventilert? Ja

Kommentarer

Ny Avtrekksvifte med hygostat/ fuktstyring.

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

Kommentarer

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Kommentarer

Ny innredning.

Er det vegghengt toalett? Ja

Er det synlig drenering av lekkasjevann fra sisterner? Ja

Totalvurdering av sanitær og ventilasjon

Ny innredning på nytt bad.

TG-0

FUKTÅLING

Her vurderes: om det er fukt ved å sjekke fra tilstøtende rom og underliggende himling i boenheten.

Er det foretatt fuktsøk / fuktmåling? Ja

Vurdering og beskrivelse

Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.

Er det foretatt hulltaking? Nei

Vurdering og beskrivelse

Nytt ubrukt bad.

DOKUMENTASJON

Her beskrives fremlagt dokumentasjon.

Dokumentasjon Ja

21

GULV

TG-1

Beskriv

Gulvene har laminat og fliser.

Totalvurdering

Nye overflater på gulvene. Stedvid kort avstand mellom endeskjøter på laminat.

22	VEGGER	TG-0
----	--------	------

Beskriv
Vegger med malte glatte plater. Spilevegg i stue.

Totalvurdering
Nye overflater på alle vegger.

23	HIMLINGER	TG-0
----	-----------	------

Beskriv
Himlinger med malte glatte plater.

Totalvurdering
Nye himlinger.

ILDSTED



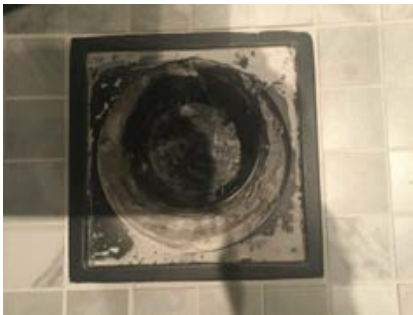
ELEKTRISK



VANNLEDNINGER

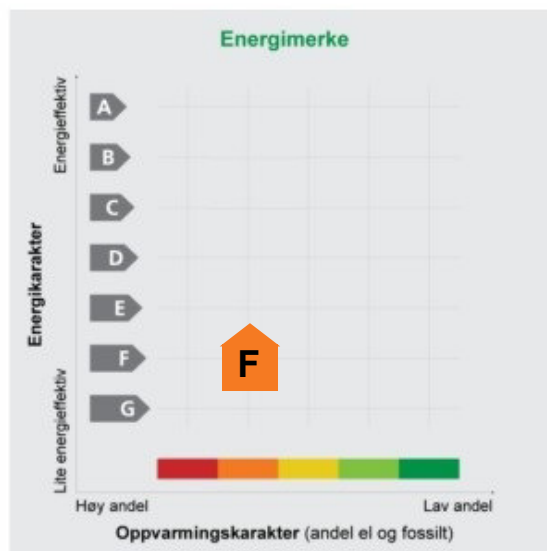


VÅTROM



Sluk bad.

Adresse	Kringsjøveien 73
Postnr	5163
Sted	LAKSEVÅG
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	151
Bnr.	112
Seksjonsnr.	0
Festenr.	0
Bygn. nr.	139624327
Bolignr.	H0102
Merkenr.	9bee91ea-443e-487c-beab-4b390097ce67
Dato.	25.11.2022



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk 5,325 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

4,000 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/fiis)	1,000 liter ved



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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


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

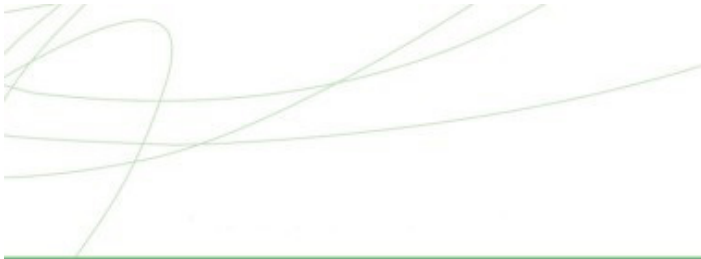
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Vask med fulle maskiner**

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

- **Montering tetningslister**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår: 1952
Bygningsmateriale: Betong
BRA: 55
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved
Ventilasjon: Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen


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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. [800 49 003](tel:80049003).



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Kringsjåveien 73
Postnr/Sted: 5163 LAKSEVÅG
Bolignr: H0102
Dato: 25.11.2022 12:40:41
Energimerkenr: 9bee91ea-443e-487c-beab-4b390097ce67

Gårdsnr: 151
Bruksnr: 112
Seksjonsnr: 0
Festenr: 0
Bygningsnr: 139624327

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 2: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 4: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 5: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Brukertiltak

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 14: Tiltak utendørs

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

Tiltak 15: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 16: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

VEDTEKTER
for
BORETTSLAGET KRINGSJÅVEIEN 69/75
Org.nr. 965 396 446

Vedtatt på konstituerende generalforsamling 14.03.1962, endret ordinær generalforsamling 22.09.2021

1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål

Borettslaget Kringsjøveien 69/75 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget ligger i Bergen Kommune og har forretningskontor i Bergen Kommune.

2. ANDELENE

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-- kroner etthundre-. Borettslaget har 32 andeler. For hver andel er innbetalt borettssinskudd med kr. 11.200, -.

(2) 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 borettslagsloven § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som bli 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) Nekte 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.

3. FORKJØPSRETT

3-1 Forkjøpsrett

Det er **ikke** vedtatt forkjøpsrett for andelseierne.

4. BORETT OG BRUKSOVERLATING

4-1 Boretten

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget, og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendig på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Dyrehold er ikke tillatt i borettslaget. Dersom styret samtykker kan likevel bruker av bolig holde 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 andelseieren 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. Andelseieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til 3 år.
 - Andelseieren er en juridisk person
 - Andelseieren skal være midlertidig borge som følge av arbeid, utdanning eller militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - Er et medlem av brukerhusstanden, er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - Det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3 (2).

Godkjenning kan bare nektes dersom brukers forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. VEDLIKEHOLD

5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, herunder utskifting av punkterte, (unntatt utvendige kårmer), rør, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Andelseier plikter å holde oppsyn med våtrommenes tilstand og installasjoner, og fortløpende iverksette nødvendige tiltak.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, sluk, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med kårmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

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

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

(8) Borettslaget har adgang til å foreta den inspeksjon som trengs til kontroll med at vedlikeholdsplikten er oppfylt.

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 annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også nødvendig total utskifting av vinduer med karmen etc., herunder nødvendig utskifting av ytterdører 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.

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

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfylder pliktene sine, jf. borettslagsloven § 5-18.

6. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagsloven § 5-22 (1). Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget en 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 eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdsloven kapittel 13.

7. FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnader betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, to ordinære styremedlemmer og to varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og ordinære styremedlemmer er to år. Funksjonstiden for varamedlemmer er ett år. Både styreleder, ordinære styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Når generalforsamlingen har valgt styreleder, ordinære styremedlemmer og varamedlemmer, gjennomfører styret selv øvrig konstituering.

(4) Valgbare er andelseiere i Borettslaget Kringsjøveien 69/75, samt ektefelle, barn eller samboer av andelseier som har fullmakt av andelseier og bor fast i borettslaget. Ved fraflytting må verv opphøre.

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 fremmøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når minst 3 medlemmer er til stede og minst 2 stemmer for vedtaket.

I saker hvor styrerepresentant må ansees inhabil trer varamedlem inn. 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 knytte andeler til boligen som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. borettslagsloven § 3-2 (2),
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med prioritet foran innskuddene
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning, og
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

Styreleder og ett styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

9. GENERALFORSAMLINGEN

9-1 Myndighet

Den øverste myndigheten i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamlingen

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

(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.

(3) Styret avgjør hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres. Generalforsamlingen skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan fremmes. Fristen kan tidligst løpe fra andelseierne har blitt informerte om hvilke saker generalforsamlingen skal behandle, og må være så lang at andelseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom generalforsamlingen ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til generalforsamling er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må brukes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

(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.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av eventuell årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.
- Andre saker som etter lov eller vedtekter skal behandles på hver ordinær generalforsamling.

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

Fullmektigen skal fremlegge skriftlig og datert fullmakt.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

- (1) Generalforsamlingen kan ikke fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
- (3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

10-1 Inhabilitet

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandling eller avgjørelse 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 avstemming 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 salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLD TIL BORETTSLOVENE

11-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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. PARKERING

12-1 Ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil

(1) En andelseier som disponerer egen parkeringsplass på borettslagets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan kun nektes om det foreligger saklig grunn til det.

Vedtatt på generalforsamling 29. mars 2006, med presiseringer på ekstraordinær generalforsamling 21. januar 2011 hva angår § 5-1 (1) og § 5-2 (3). Endret på ekstraordinær generalforsamling 22. september 2021.

HUSORDENSREGLER

for

Borettslaget Kringsjøveien 69/75

Sist endret: 16.01.18.

Ordensreglene er utarbeidet med utgangspunkt i Lov om Burettslag (brl – burettslagslova).

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, samt sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre. Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem. Andelseierne plikter å følge eventuelle instruksjoner og anvisninger som blir gitt i henhold til husordensreglene.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Volumet på radioen, fjernsynet eller andre avspillingsenheter må avpasses slik at det ikke er til sjenanse for husets øvrige beboere.

Det skal være ro i boligselskapet mellom klokken 22:00–07:00 på virkedager. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvn, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Støy og unødvendig opphold i trappeganger og fellesrom bør unngås. I helger og ved selskapsaftener prøver man å være mer fleksibel. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 22:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Sang- og musikkundervisning er ikke tillatt uten samtykke fra tilstøtende boliger og eventuelt andre som kan sjeneres av dette.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc., skal naboer varsles, og det tillates i følgende tidsrom:

- Hverdager klokken 07:00–22:00.
- Lørdager klokken 10:00–15:00.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- At ytterdører og kjellerdører, samt porten ved nr. 69, til en hver tid er låst.
- At lufting av leiligheter gjøres ved bruk av vindu – ikke gjennom dører til fellesområder.
- At montering av snorer og tørking av tøy på altanen ikke forekommer.
- At risting av tepper ol. utenfor altanen ikke forekommer.
- Å straks melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- Å straks melde fra til styret dersom det oppdages skade, soppdannelse, lekkasje eller råte i leiligheten eller i huset for øvrig.
- Å til enhver tid følger bestemmelser som blir gitt av Helsemyndighetene ifbm. utryddelse av rotter og mus i huset.
- At egen leilighet vedlikeholdes og er i forsvarlig stand, og ikke forfaller på noen måte.
- At egen veranda er ryddig, ren, fri for tepper og har et åpent vannedløp.
- At «siloen» ikke benyttes til noe annet enn rømningsvei.

Andelshavere som har elektriske installasjoner i boder (feks. fryser, kjøpeskap, etc.) må fremlegge godkjenning fra autorisert elektriker til styret. Svikt/kortslutning i elektrisk anlegg i bod som krever reparasjon på borettslaget elektriske anlegg, skjer på andelseiers regning.

4. Fellesarealer

Fellesareal som vaskekjeller, tørkeloft, sykkelbod, møterom og rulle- og strykebod skal holdes ryddig til enhver tid. Den som forårsaker at fellesarealet tilgrises mer en hva som kan forventes ved normal tilkomst til leiligheten, plikter å gjøre rent etter seg.

Fellesarealet skal ikke brukes til andre formål enn det de er bestemt for, hvilket betyr:

- Tørkeloftet skal ikke benyttes som oppbevaringsplass for private eiendeler. I forbindelse med vårrengjøring og leie av bosskonteiner vil alt som ikke hører hjemme der bli kastet.
- Ski, sykler, barnevogner ol. skal ikke oppbevares i felles oppgang. Dette er et krav fra Bergen Brannvesen, da det blokkerer rømningsveien.
- Sykler oppbevares i beboers bod eller i felles sykkelbod (oppgang nr. 69). Sykler som oppbevares uforenelig med dette, vil fjernes.
- Andelshaver skal ikke bruke trappegangen utenfor egen leilighetsdør som oppbevaringssted. Den eneste private eiendelen som godtas utenfor døren er en dørmatte.

De som benytter tørkeloftet må hindre at vasken henger til tørk lengre enn nødvendig. De plikter også å vaske tørkeloftet månedlig.

Hver oppgang deler en søppeldunk for restavfall som tømmes hver uke. Disse dunkene er kun beregnet for husholdningsavfall og skal være låst til enhver tid. Papp og papir sorteres i egne dunker. Kildesorteringsstasjoner finnes på nedsiden av borettslagets parkeringsplass. Avfall av større karakter, skal leveres på BIRs gjenvinningsstasjon.

Hobbyrommet i kjelleren (nr. 75) kan lånes til sammenkomster/møter/hobbyklubb ol. Nøkkel hentes av styreformann. Ved lån av hobbyrommet, plikter man å rydde og vaske det.

5. Kjøring og parkering

Parkeringsplassen er forbeholdt de med bostedsadresse i Kringsjøveien 69-75. Parkeringsplassene tilhører ikke leilighetene, og tildeles etter søknad til styret. Ved stor interesse for parkeringsplasser, tildeles disse etter ansiennitetsprinsippet. Det kreves leie for parkeringsplassen, og denne tillegges andelshavers månedlige felleskostnader. Ubenyttede parkeringsplasser kan gjensidig sies opp med tre - 3 - måneders varsel.

To mopeder/motorsykler kan dele en parkeringsplass for bil dersom det er ledige plasser. Leien deles da på to. Mopeder/motorsykler som ikke har fått tildelt parkeringsplass, må parkere utenfor borettslagets parkeringsplass. På grunn av brannforskriftene er det ikke lov å parkere langs husveggen.

Vasking av biler på parkeringsplassen kan gjøres på nedsiden av nr. 73. Dersom du har behov for å låne slange, finner du denne i sykkelboden i oppgang 69. Den kobles på og tres ut gjennom vinduet på vaskerommet. Det forventes at beboerne rydder opp og gjør rent etter seg når de er ferdig.

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i boligselskapet under forutsetning av at det foreligger en skriftlig søknad til styret samt at eier aksepterer boligselskapets regler for dyrehold.

Søknadsskjema inkludert erklæring om dyrehold er vedlagt husordensreglene, og kan ellers utleveres av styret ved behov.

Søknaden skal være behandlet innen en måned fra den mottas av styret. Passivitet er å anse som godkjenning. Et avslag kan påklages til generalforsamling/sameiermøte.

Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken. Styret kan pålegge påklaget om å fjerne dyret.

7. Forsikring

Bygget samt innebygde hvitevarer er forsikret i IF Forsikring. Den gjelder ved skade påført av ytre forhold som brann, vannskade, etc.

8. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Forsømmelse av plikter etter disse regler, eller instruksjoner som blir gitt i henhold til disse, kan medføre at styret får arbeidet utført umiddelbart for andelshavers regning.

Søknad om dyrehold

(Benyttes i borettslag hvor dyrehold er tillatt)

Borettslagets navn: Borettslaget Kringsjøveien 69/75

Andelseiers navn: _____

Adresse: _____

Jeg søker med dette om å få holde følgende lovlige dyr: _____

Dersom søknaden innvilges forplikter jeg meg til å overholde følgende regler:

1. Dyret skal føres i bånd eller bæres innenfor boligselskapets område.
2. Jeg er erstatningspliktig for enhver skade som mitt dyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av karmen, skader på blomster, grønntanlegg m.v.
3. Jeg skal straks fjerne ekskrementer som mitt dyr måtte etterlate på trapper, veier, plener, i bed og lignende.
4. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for andre beboere. Dersom det fremsettes berettiget klager over at mitt dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk eller på annen måte er til ulempe, for eksempel skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
5. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i bestemmelsen som generalforsamlingen/sameiermøtet fatter og finner nødvendig å foreta.
6. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene og mine plikter i boligselskapet. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold.

Undertegnede søker med dette om dyrehold i boligselskapet, og forplikter med denne underskrift å holde boligselskapets ordensreglement om dyrehold samt reglene som er angitt i denne søknaden.

Sted

Dato

Andelshavers underskrift

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2022 I BORETTSLAG

Dato: 30.05.22 (30. Mai. 2022) kl: 18:00 Sted: Møterom mellom 73 og 75

Vedlagt følger dagsorden. Vi ønsker vel møtt!

Sted,

Borettslag
sign

Klipp av – leveres ved inngangen

Generalforsamling, Borettslag,

Navn: _____ Leilighet nr.: _____
andelseier

(Kryss av for det som passer)

Jeg møter som andelseier.

Jeg er andelseier, men har ikke mulighet til å møte på generalforsamlingen. Jeg gir derfor min fullmakt til:

Navn: _____

Underskrift andelseier/fullmaktsgiver: _____

Obs! Kun én fullmakt per deltager!

DAGSORDEN

1. Konstituering

- a) Godkjenning av innkalling
- b) Antall fremmøtte (antall andeler representert)
- c) Valg av møteleder
- d) Valg av referent/protokollfører
- e) Valg av protokollunderskriver
- f) Valg av tellekorps (bare om nødvendig)
- g) Godkjenning av dagsorden

2. Rapport fra styret (valgfritt punkt)

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2021

4. Vederlag til styremedlemmer generelt

5. Vederlag til styremedlemmer spesielt

6. Valg av styre

- Et styremedlem opp for valg. Ønsker gjenvalg.
 - o Sadettin stiller til gjenvalg.
- Valg av Varamedlemmer (2 stk)

7. Andre/Innkomne saker

- Oppfølging av skjeggkre i borettslag.

Gjennomgang av ulike saker som har vært i året 2021/2022

Oppmøte:

Andor Brenedhaug (Styreleder)
Saddetin Sezgun (styremedlem)
Daniel Olsen (styremedlem)
Berit Lavik (Varamedlem)

Mail med dokument sendt til Martin Krogh (varamedlem)

- **Gjennomgang av avtale vedr. Forhøyelse av rekkverk på Balkonger.**
 - o Avtale på 244.568, - med mulig lønns og pris-stigning etter SSB, boligblokk i alt.
 - o Enstemmig på at vi skal gå for dette tilbudet da vi har nok med midler på konto, og dette var noe som var av veldig interesse på generalforsamling.
 - o Kjetil hjelper oss med kontrakt, slik at arbeid kan starte.
 - o Beboere vil bli informert når tiden nærmer seg, og at balkonger må være ryddig.

- **Filing av nøkler til beboere, bestilling av styret på systemnøkler, og nøkler til andre dører kan beboere få tak i selv.**

- **Gjennomgang av tilbakemeldinger på høyt støynivå fra beboere.**
 - o Spesielt beboere som kommer sent hjem, og det høres godt da det er mye lyd i huset.
 - o Styret vil sende ut melding på e-post til beboere det gjelder.

- **Gjennomgang av parkeringsplass.**
 - o Hittil er det 2 på venteliste. Alle parkeringsplasser er opptatt, men en kan få avtale med senteret. 800-900 kr i mnd. for å kunne parkere på senterparkeringen.

- **Samtale rundt port ved 69, som ofte står åpen og ikke blir låst.**
 - o Styret sender rundt e-post til beboere.

- **Gjennomgang av bruken av gjesteparkering.**
 - o Noen biler er observert og styret vil skrive ut noen lapper som kan legges på biler som står der over en lengre periode. Det blir en skriftlig advarsel før det blir ringt til borttauing.
 - o Ønskelig at det blir ringt inn til styret om biler skal stå der over lengre perioder.

- **Gjennomgang av vindus utskift.**
 - o Beboere er fornøyd med utskifting av vinduer.
 - o Gode tilbakemeldinger på arbeidet som er utført



KPMG AS
Kanalveien 11
Postboks 4 Kristianborg
5822 Bergen

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

Til generalforsamlingen i Borettslaget Kringsjåveien 69/75

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Kringsjåveien 69/75s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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 avgjøre en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Ålesund	Frimoene	Molde	Strømme
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Tromsø
Bodo	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansund	Stavanger	Ålesund

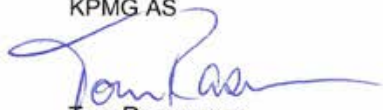
for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på 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 den interne 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 regnskapestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og 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 inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter 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 omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Bergen, 18. mai 2022
KPMG AS



Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor

**Borettslaget Kringsjøveien 69/75
2021**

Resultatregnskap 2021

Borettslaget Kringsjåveien 69/75

Alle beløp i NOK

Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Driftsinntekter				
Felleskostnader	2	1 557 288	1 326 672	1 558 400
Andre inntekter	3	1 550	25 750	0
Sum inntekter		1 558 838	1 352 422	1 558 400
Driftskostnader				
Styrehonorar	5	60 000	30 000	35 000
Arbeidsgiveravgift		8 460	4 230	5 000
Felles strøm og varme		13 681	38 410	50 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt		356 259	354 619	400 000
Andre driftskostnader	6	323 172	307 293	302 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	8 435	2 719	0
Vedlikehold	8	6 137	57 931	0
Rehabilitering	9	2 997 195	11 719	3 400 000
Forretningsførersel		65 260	63 771	63 500
Revisjonshonorar		7 250	7 000	7 500
Andre konsulentonorarer		7 438	56 446	0
Forsikring		126 838	119 284	132 000
Tap på fordringer		0	5 400	0
Sum driftskostnader		3 980 124	1 058 823	4 395 000
Driftsresultat		-2 421 286	293 599	-2 836 600
Finansinntekter og -kostnader				
Renteinntekter bank		3 771	2 788	0
Andre renteinntekter		6 357	0	0
Sum finansinntekter		10 128	2 788	0
Rentekostnader lån		63 497	52 730	50 000
Andre rentekostnader		0	26	0
Sum finanskostnader		63 497	52 755	50 000
Resultat av finansposter		-53 369	-49 967	-85 000
Resultat		-2 474 655	243 632	-2 886 600
Til/fra udekket tap		-2 474 655	243 632	0

Resultatrapport 2021 for Borettslaget Kringsjåveien 69/75

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2021

Borettslaget Kringsjåveien 69/75

Alle beløp i NOK

	Note	2021	2020
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	10, 13	1 507 454	1 507 454
Sum varige driftsmidler		1 507 454	1 507 454
Sum anleggsmidler		1 507 454	1 507 454
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	6 353
Forskuddsbetalte kostnader		103 830	99 644
Andre fordringer		7 471	17
Sum fordringer		111 301	106 014
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		1 667 293	632 577
Sum bankinnsk. og kontanter		1 667 293	632 577
Sum omløpsmidler		1 778 594	738 591
SUM EIENDELER		3 286 048	2 246 045

Balanserapport 2021 for Borettslaget Kringsjåveien 69/75

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2021

Borettslaget Kringsjåveien 69/75

Alle beløp i NOK

	Note	2021	2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		3 200	3 200
Sum innskutt egenkapital		3 200	3 200
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	11	-2 519 956	-45 301
Sum opptjent egenkapital		-2 519 956	-45 301
SUM EGENKAPITAL		-2 516 756	-42 101
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12, 13	5 128 496	1 832 616
Borettsinnskudd	13	358 400	358 400
Depositum		13 800	13 800
Sum langsiktig gjeld		5 500 696	2 204 816
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		25 894	14 660
Leverandørgjeld		217 886	23 494
Skyldige off. myndigheter		6 345	4 230
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		45 000	30 000
Påløpne renter		252	80
Annen kortsiktig gjeld		6 732	10 867
Sum kortsiktig gjeld		302 109	83 330
SUM GJELD		5 802 804	2 288 146
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 286 048	2 246 045

Bergen,
Styret for Borettslaget Kringsjåveien 69/75

Andor Brendehaug
Styrets leder

Sadettin Sezgun
Styremedlem

Daniel Michael Olsen
Styremedlem

Balanse rapport 2021 for Borettslaget Kringsjåveien 69/75

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Note 2 - Felleskostnader

	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
3801 Andel driftskostnader	1 382 400	1 152 000	1 382 400	1 451 520
3810 Utleie lokaler	140 688	138 672	140 000	140 000
3812 Utleie parkeringsplasser	34 200	36 000	36 000	36 000
Sum felleskostnader	1 557 288	1 326 672	1 558 400	1 627 520

Note 3 - Andre inntekter

	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
3855 Vaskeripenger	1 550	0	0	0
3859 Forsikring (skadeoppgjør)	0	25 750	0	0
Sum andre inntekter	1 550	25 750	0	0

Note 4 - Lønnskostnader

Selskapet har ingen ansatte

Note 5 - Styrehonorar

	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
5330 Styrehonorar	45 000	30 000	0	10 000
5331 Avsetning styrehonorar	15 000	0	35 000	35 000
Sum styrehonorar	60 000	30 000	35 000	45 000

Note 6 - Driftskostnader

		Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
6300	Leiekostnader	5 000	0	0	0
6326	Snømåking og brøyting	52 101	41 528	30 000	30 000
6345	Lyspærer og sikringer	0	360	0	0
6360	Renhold og matteleie	67 299	41 535	48 000	48 000
6375	TV/Bredbånd	150 616	148 097	150 000	160 000
6376	Vaktmestertjenester	46 513	53 805	54 000	54 000
6390	Andre driftskostnader	0	123	20 000	20 000
6630	Egenandel ved skade	0	19 000	0	0
6800	Kontorkostnader	450	1 051	0	0
6940	Porto	560	160	0	0
7740	Øreavrundning	93	0	0	0
7779	Andre gebyr	540	1 635	0	0
Sum driftskostnader		323 172	307 293	302 000	312 000

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
6500	IT utstyr	3 359	539	0	0
6503	Annet driftsmateriell	275	896	0	0
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	4 801	278	0	0
6506	Portelefoni	0	906	0	0
6541	Lekeplasser, lekeapparater,	0	100	0	0
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		8 435	2 719	0	0

Note 8 - Vedlikehold

		Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	0	0	0	80 000
6602	Vedlikehold rør og sanitær	3 712	0	0	0
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	0	4 435	0	0
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	2 425	40 625	0	0
6614	Vedlikehold maling	0	12 871	0	0
6617	Vedlikehold dører og vinduer	0	11 719	0	0
Sum vedlikehold		6 137	69 651	0	80 000

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

Note 9 - Rehabilitering

Vindusutskiftning 2021		Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
9041	Honorar prosjekt og byggeledelse	42 488	0	0	0
9042	Controller egne ingeniører	170 000	0	0	0
9202	Tillegg - fradrag hovedkontrakt	136 377	0	0	0
9290	Totalentreprise	2 648 330	0	0	0
Rehabiliteringskostnad pr 31.12		2 997 195	0	3 400 000	0

Note 10 - Bygninger

	Boliger
Anskaffelseskost pr.01.01	1 507 453
Anskaffelseskost pr.31.12	1 507 453
Bokført verdi pr.31.12	1 507 453
Anskaffelsesår	1962

Note 11 - Udekket tap

	2021	2020
Sum udekket tap	-2 519 956	-45 301

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

Note 12 - Langsiktig gjeld**Dnb Bank ASA**

Renter 31.12.21: 1,79%, løpetid 20 år

Opprinnelig 2021	5 243 711	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	115 215	
Lånesaldo 31.12		5 128 496
Beregnet innfrielsesdato: 27.01.2041		

Dnb Bank ASA

Renter 31.12.21: 1,59%, løpetid 1 år

Opprinnelig 2020	1 884 567	
Nedbetalt tidligere	51 952	
Nedbetalt i år	1 832 615	
Lånesaldo 31.12		0
Beregnet innfrielsesdato: 23.06.2021		

Sum langsiktig gjeld**5 128 496**

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt 2021

Gjeld til kredittinstitusjoner 3 955 557

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Lån Dnb Bank ASA 16363929846	5	160 266	801 330
	27	160 265	4 327 155

Note 13 - Pantstillelser

	2021	2020
Pantstillelser	5 486 896	2 191 016
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	1 507 454	1 507 454

Note 14 - Disponible midler

	2021	2020
Disponible midler pr. 01.01	655 261	463 580
Periodens resultat	-2 474 655	243 632
Opptak lån	5 243 711	1 884 567
Avdrag lån	-1 947 831	-1 936 518
Endring i disponible midler	821 225	191 681
Disponible midler 31.12.	1 476 486	655 261

0480 Årsregnska...

Name
Brendehaug, Andor

Date
2022-05-16

Identification

 Brendehaug, Andor

Name
Olsen, Daniel Michael

Date
2022-05-12

Identification

 Olsen, Daniel Michael

Name
Sezgun, Sadettin

Date
2022-05-16

Identification

 Sezgun, Sadettin



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



PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 151/112
Utlistet 01.11.2022

Om rapporten

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

- *gjeldende kommuneplans arealdel inkl. kommunedelplaner og kommunedelplaner under arbeid*
- *reguleringsplaner i vertikalnivå 'under grunnen', 'på grunnen', 'over grunnen' og 'på bunnen'*
- *reguleringsplaner under arbeid*

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

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

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

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

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår
260643738	Grunneiendom	0	Ja	1119,3 m ²	Sikker	-	Ja

Dekningsgrad

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
40050100	30	LAKSEVÅG. GNR 151 BNR 180 MFL., KRINGSJÅVEIEN 83, LAKSEVÅG SENTER OG LAKSEVÅG INDUSTRIHUS	3 - Endelig vedtatt arealplan	25.06.2007	200209045	100,0 %
5680000	30	LAKSEVÅG. RV 555 KRINGSJÅVEIEN, BUSSPRIORITERING	3 - Endelig vedtatt arealplan	19.10.1981		< 0,1 % (0,2 m ²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
40050100	110 - Boliger	99,3 %
40050100	730 - Felles parkeringsplass	0,5 %
40050100	780 - Felles grøntareal	< 0,1 % (0,9 m ²)
40050100	920 - Forretning/Kontor	< 0,1 % (0,7 m ²)
40050100	410 - Park	< 0,1 % (0,6 m ²)
40050100	710 - Felles avkjørsel	< 0,1 % (0,0 m ²)

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

Ingen planendringer er markert innenfor - eller i umiddelbar nærhet til den aktuelle eiendommen. Sjekk likevel kartet og planarkivsystem for punktrepresenterte planendringer .

Reguleringsplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
64940000	35	LAKSEVÅG/BERGENHUS. GNR 153 BNR 1, LAKSEVÅG VERFTSOMRÅDE 2	202220462	100,0 %
70140000	34	LAKSEVÅG. GNR 125 BNR 1 MFL., LAKSEVÅGNESET	202220582	100,0 %

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY2	99,8 %
65270000	2 - Framtidig	1130 - Sentrumsformål	Sentrumskjeerne	S13	0,2 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	< 0,1 % (0,0 m ²)

Hensynssoner Gjennomføringsone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpGjennomføringSone	H820_3	Omforming Laksevåg	100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	34,9 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	24,8 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
65110000	LAKSEVÅG. STRATEGISK PLANPROGRAM FOR LAKSEVÅG	3 - Endelig vedtatt arealplan	22.10.2019	100,0 %

Kommunedelplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
64090000	21	KOMMUNEDELPLAN FOR KOLLEKTIVSYSTEMET FRA BERGEN SENTRUM TIL BERGEN VEST	202220469	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Type	Plannavn	Saksnr
70250000	35	LAKSEVÅG. GNR 150 BNR 6 MFL., JOHAN BERENTSENS VEI	202220654

62300000	35	LAKSEVÅG. GNR 151 BNR 83 MFL., VÅGEDALEN BOLIGOMRÅDE	201204297
40550000	30	LAKSEVÅG. HERMAN GRANS VEI - VÅGEDALEN, GANGFORBINDELSE	
40210002	31	LAKSEVÅG. GNR 151 BNR 170, 99, 98, 94 OG 95	200202114
40210000	30	LAKSEVÅG. HOLEN - VÅGEDALEN, VEIPLAN	
40210000	30	LAKSEVÅG. HOLEN - VÅGEDALEN, VEIPLAN	
40150000	30	LAKSEVÅG. JOHAN BERENTSENS VEI, REGULERINGSENDRING	
40060000	30	LAKSEVÅG. HERMAN GRANS VEI M.V., ENDRING REGULERING	
40050000	30	LAKSEVÅG. KRINGSJÅVEIEN, UBÅTBUNKER, ENDRING REGULERINGSPLAN	
40020100	35	LAKSEVÅG/BERGENHUS. GNR 153 BNR 1 MFL., LAKSEVÅG VERFTSOMRÅDE	200501775
40010000	30	LAKSEVÅG. STORE DAMSGÅRD	
18740000	21	BERGENHUS. KDP BERGEN HAVN	200512751

Andre opplysninger

Eiendommen er berørt av BKK's konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg.

Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra veitrafikk, flytrafikk, jernbanetrafikk, motorsportsaktivitet, bruk av skytebane etc. 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.



Planinformasjon

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

Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget.

Noen plankart har også en dårlig oppløsning og er av eldre kvalitet og inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for arealinformasjon ved Plan- og bygningsetaten.

Plannivåene

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

Kommuneplan

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

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

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

Les mer her:

<https://www.bergen.kommune.no/politikk/bystyret/bystyret-2015-2019/7014/7018/article-162001>

Kommunedelplan

Kommunedelplanene er en del av kommuneplanens arealdel, men kan for eksempel være en mer detaljert utdyping for et geografisk område som tettsted, kystsonen eller et bestemt tema med tilhørende kartdel med bestemmelser. En kommunedelplans arealdel har formelt samme innhold, behandlingsform og rettsvirkning som en kommuneplan.

I likhet med arealdelen for hele kommunen består den geografiske kommunedelplanen av kart og bestemmelser med tilhørende planbeskrivelse.

Reguleringsplan

Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensingslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon. Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser. Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.

Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side. En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.

Plankart

Plankartet gir deg en oversikt over planene rundt eiendommen. Kartet kan inkludere et kartutsnitt av kommuneplanen, kommunedelplaner og reguleringsplaner.



BERGEN
KOMMUNE



BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 01.11.2022

Gnr/Bnr/Fnr: 151/112/0/0

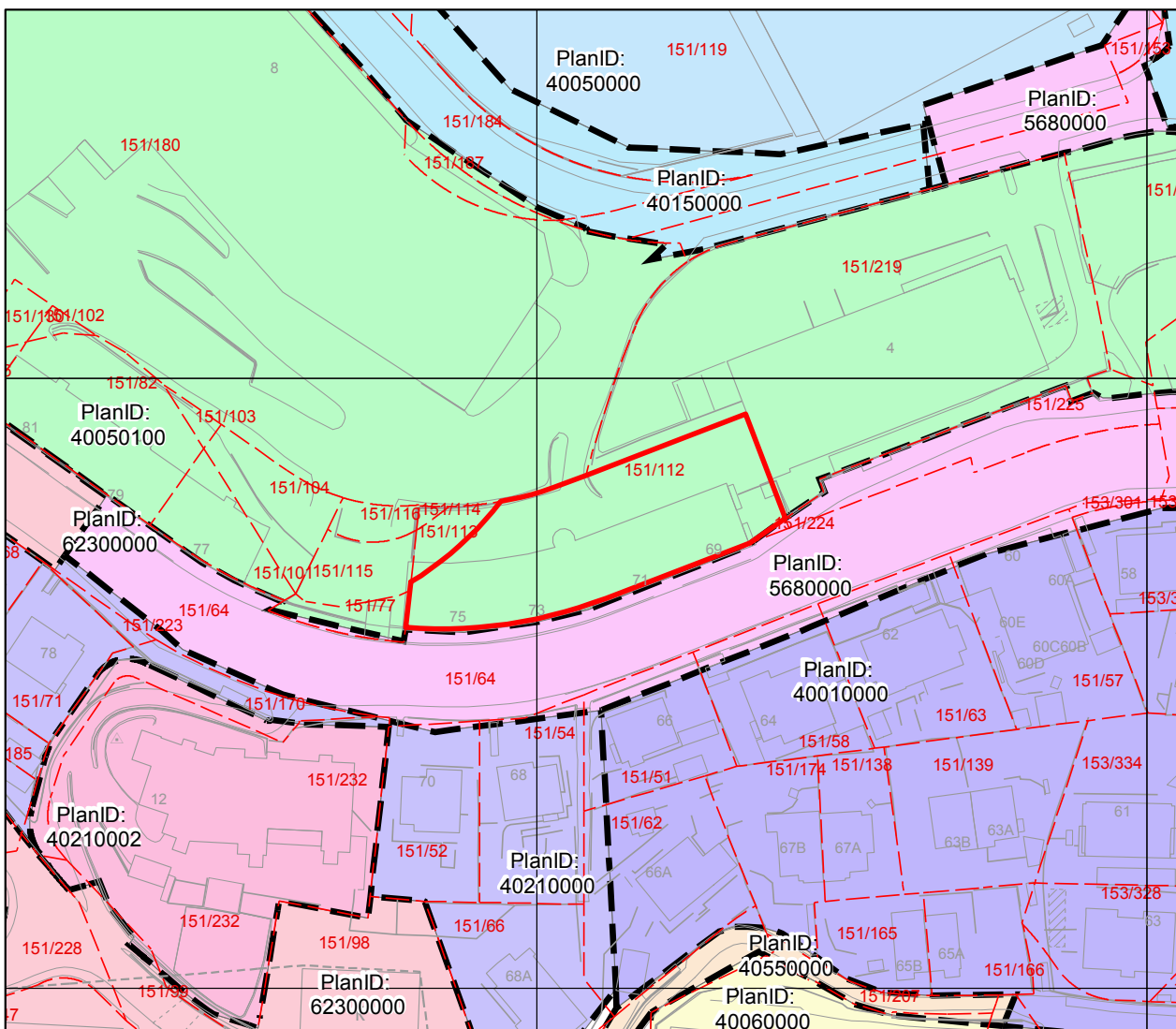
Adresse: Kringsjøveien 73 m.fl.



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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
40050100, 5680000

Eiendomsmarkering



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Punktmarkeringer

≡ 1241 - Stenging av avkjørsel

↔ 1242 - Avkjørsel

Juridisklinje

↗ ↘ ↙ ↚ 1204 - Eiendomsgrense oppheves

↗ ↘ 1211 - Byggegrense

↗ ↘ 1213 - Planlagt bebyggelse

↗ ↘ 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

↗ ↘ 1221 - Regulert senterlinje

↗ ↘ 1222 - Frisiktlinje

↗ ↘ 1227 - Regulert støyskjerm

↗ ↘ 1259 - Måle- og avstandslinje

Begrensningsgrense gammel lov

↗ ↘ 1204 - Reguleringsplan restriksjonsgrense

Hensynssonegrense

↗ ↘ 1204 - Reguleringsplan hensynssonegrense

Begrensningsområde gammel lov

≡ 640 - Frisiktsone

Hensynssoner PBL §12-6

↗ ↘ Faresone

↗ ↘ Sikringsone

↗ ↘ Støysone

Plangrense

↗ ↘ 1204 - Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

↗ ↘ 1204 - Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

1113 - Områder for boliger m/tilhørende anlegg

1550 - Område for særskilt angitt allmenntillegget formål

2011 - Kjørevei

2012 - Gang- / sykkelveg

2016 - Park

2017 - Anlegg for lek

2019 - Felles avkjørsel

2020 - Felles gangareal

2021 - Felles parkeringsplass

2022 - Felles lekeareal for barn

2023 - Felles grøntareal

2024 - Annet fellesareal for flere eiendommer

2025 - Forretning / Kontor

Arealformål PBL §12-5

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

1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

1550 - Renovasjonsanlegg

1610 - Lekeplass

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

2011 - Kjøreveg

2012 - Gate med fortau

2016 - Gangveg, -areal, gågate

2017 - Sykkelveg, -felt

2019 - Annen veggrunn, grøntareal

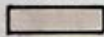
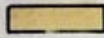
2080 - Parkering

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)


3001 - Grønnstruktur

TEGNFORKLARING

TRAFIKKOMRÅDE

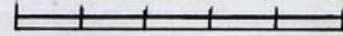
-  OFF. KJÖREVEG
-  OFF. FORTAU

ANDRE BESTEMMELSER

-  FELLES AVKJÖRSEL



0 10 20 30 40 50m.



STREKSYMBOL

-  PLANENS BEGRENSNING
-  TRAFIKKGJERDE

UTARBEIDET AV VIAC A/S - HORDALAND VEGKONTOR I SAMARBEID MED REGULERINGSAVDELINGEN

KRINGSJÅVEIEN Bussprioritering FORSLAG TIL ENDRET REGULERINGSPLAN.		Planl. KE
		Tegn. <i>PS</i>
		Dato 9-1 1981
 BYUTVIKLINGSSEKSJONEN Reguleringsavdelingen	Mål. 1: 1000	Rev. 17-6-1981
	Plan nr. R 4. 568. 00. 00	Tegn. nr. 01
	Kartbl.	

R.4568

Det bekreftes at planen er i samsvar med bygnings-
 rådets vedtak av 27. 2. 1981 og 26. 6. 1981. *Olav Klun*



BERGEN
KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 01.11.2022


Arealplan-ID: 65270000

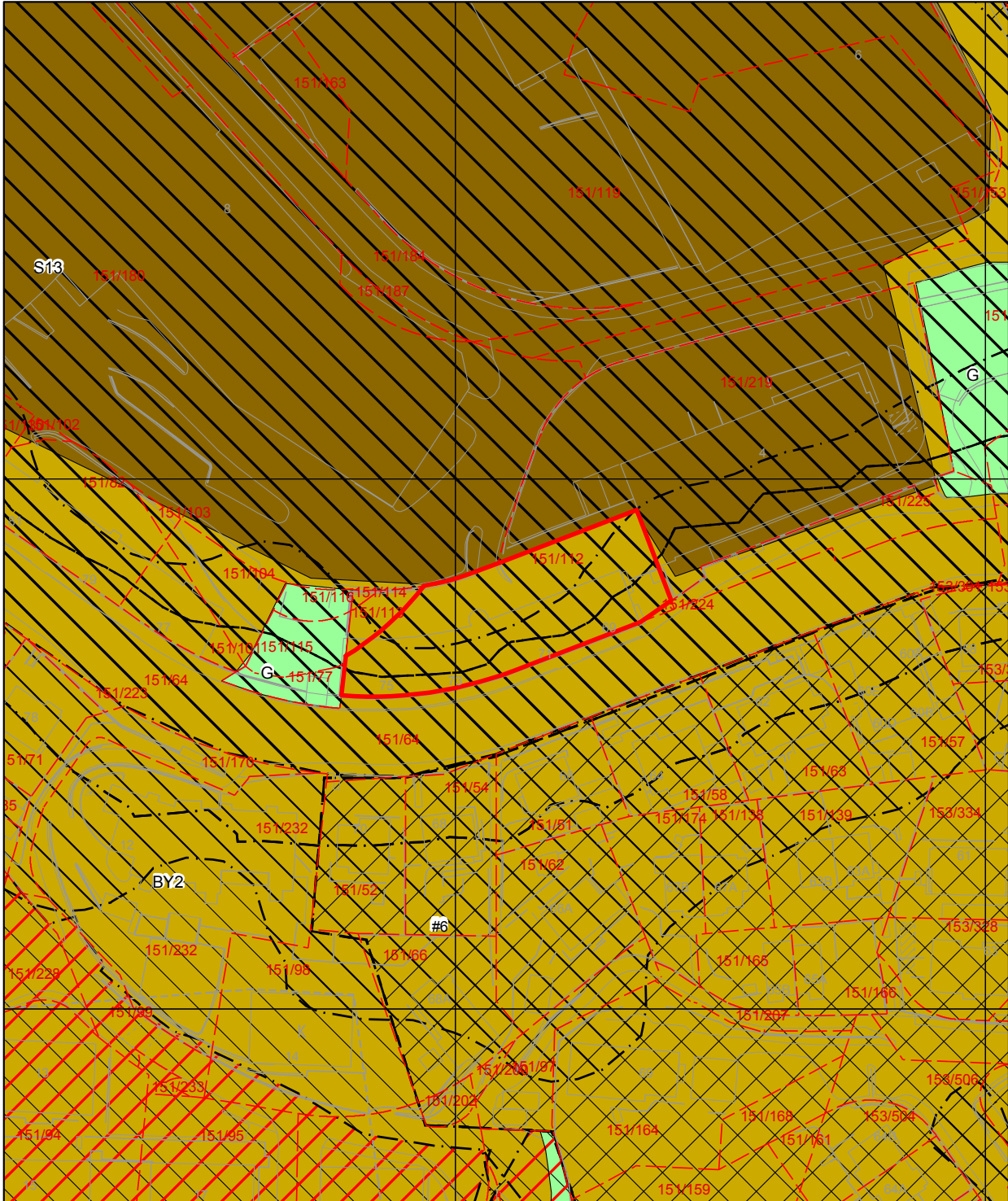
Gnr/Bnr/Fnr: 151/112/0/0

Adresse: Kringsjøveien 73 m.fl.















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

 Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan

	Arealformålgrense	KPA2018 Arealformål	
	Bestemmelsegrense		Sentrumskjerne
	Angitthensyn friluftsliv		Byfortettingssone
	Angitthensyn kulturmiljø		Grønnstruktur
	Faresone		
	Gjennomføringsone		
	Infrastruktursone		
	Støysone gul		
	Støysone rød		



BERGEN
KOMMUNE

Kommunedelplan

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 01.11.2022

Arealplan-ID: 65110000

Gnr/Bnr/Fnr: 151/112/0/0

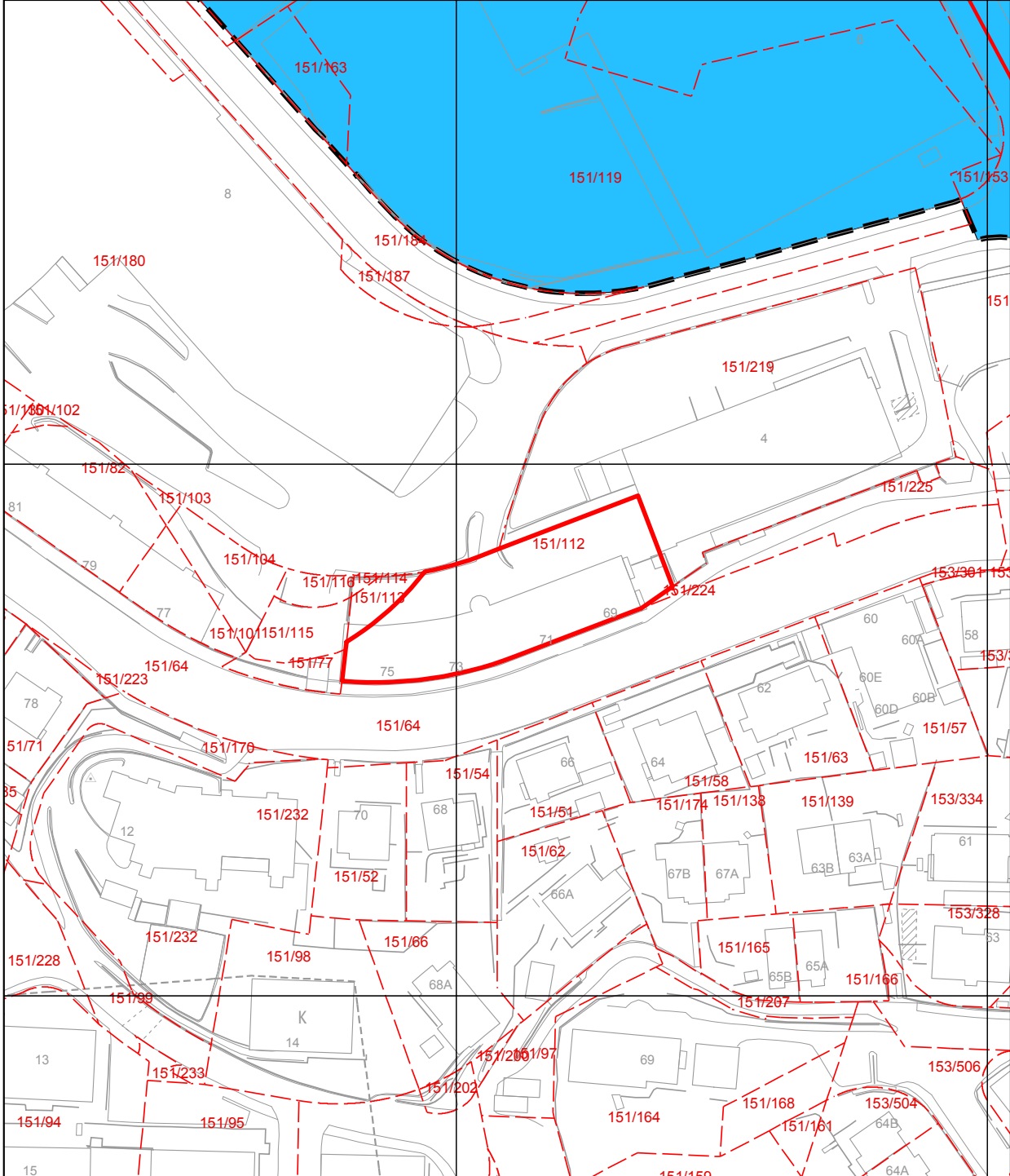
Adresse: Kringsjøveien 73 m.fl.

N



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

 Eiendomsmerking (1)



Tegnforklaring for kommunedelplan

 Kommunedelplangrense **KDP Arealbruk-PBL1985**

 Samleveg, fremtidig  Erverv (N)

 Arealformålgrense



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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.



Boligkjøperpakken

Hva inneholder boligkjøperpakken?

Boligkjøperpakken inneholder boligkjøperforsikring og Super innboforsikring, og kan inneholde Standard husforsikring avhengig av boligens eierform. Selve husforsikringen kan oppgraderes til superdekning mot et tillegg i prisen. Se forsikringsvilkårene på if.no for nærmere beskrivelse av hver enkelt dekning.

Boligkjøperforsikring

Gjennom forsikringen får du spesialisert juridisk bistand hvis du oppdager skjulte feil eller mangler ved boligen din, slik at du kan få den erstatningen du har krav på. I tillegg dekker forsikringen nødvendig teknisk bistand og eventuelle idømte saksomkostninger. Forsikringen tar med andre ord hånd om den økonomiske risikoen det innebærer å reklamere på et boligkjøp, i tillegg til å hjelpe deg gjennom prosessen.

Flytteforsikring

Flytteforsikringen dekker skade på innbo som oppstår i forbindelse med selve flyttingen.

Innboforsikring med superdekning og vilkårsgaranti

Vår beste innboforsikring med en forsikringssum på inntil 2 000 000 kroner i innbo for boliger med andels-/aksje-/seksjonsnr, og med en ubegrenset sum på innbo for boliger med eget gnr/bnr.

Dobbel boligforsikring

Vi dekker rente- og forsikringspremie med inntil 10 000 kroner per måned på den gamle boligen din. Forsikringen gjelder hvis du ikke får solgt den gamle boligen tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Dekningen gjelder ift. bud opp til 90 % av prisantydningen.

Når gjelder forsikringen?

Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og i ett år etter overtakelse. Prisen du betaler for boligkjøperpakken gjelder det første året, og betales sammen med omkostningene ved boligkjøpet. Dette innebærer at du ikke får en særskilt faktura for forsikringene dine det første året. Selve boligkjøperforsikringen kan beholdes i opptil fem år, og vil årlig koste 300 kroner for boliger med eierform aksje, andel og seksjonsnummer og 450 kroner for boliger med eget gnr/bnr.

Egenandel

Egenandel avhenger av skadetype, og varierer fra 2 000 til 10 000 kroner. Ved bruk av boligkjøperforsikringen er egenandelen 4 000 kroner, mens vi dekker inntil ti timer innledende juridisk bistand før du betaler egenandel. Egenandelen refunderes dersom du mottar erstatning fra selgeren.

Priser på Boligkjøperpakken:

Boliger med andels-/aksjenummer	6 850 kroner
Boliger med seksjonsnummer	7 650 kroner
Boliger med eget gnr/bnr, under 230 kvm BRA	12 650 kroner
Boliger med eget gnr/bnr, over 230 kvm BRA	14 650 kroner

Merk: For alle boliger med seksjonsnummer eller andelsnummer er ikke bygningsforsikring inkludert i pakken.

Om du har spørsmål til boligkjøperpakken kan du kontakte oss på boligkjoper@if.no, eller på 21490081

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperforsikringen gjør du dette på boligkjoperforsikring@if.no, eller på 21497287

Se også if sine hjemmesider for mer informasjon

Til deg som skal kjøpe bolig

Hva må du passe på som kjøper?

Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsoppgaven og selgers egenerklæring nøye.

Du kan ikke reklamere på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.

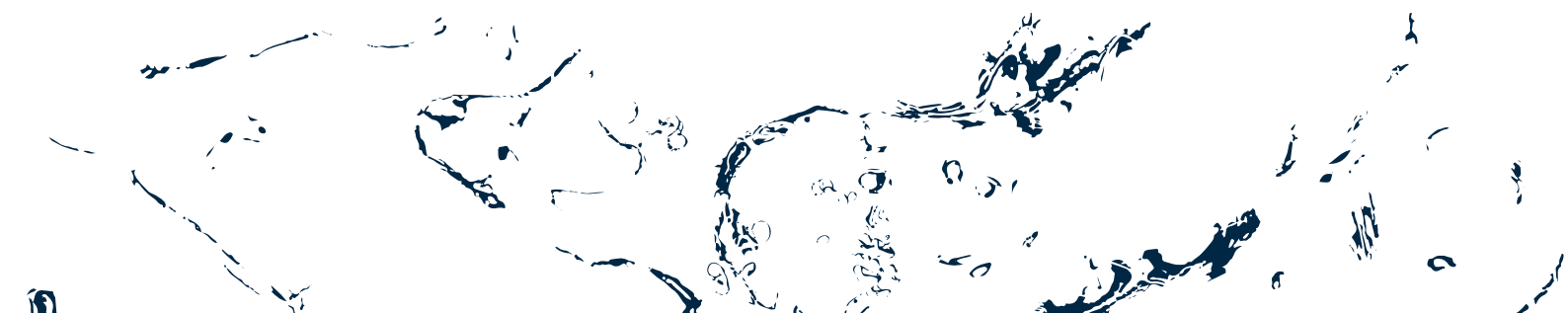
Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.

Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Vårt fundament

Vårt fundament er designet for at meglerne våre skal sikre kundetilfredshet, og prestere på høyt nivå ved hvert boligsalg.

1. Se muligheter
2. Skap vinnere
3. Vær fryktløs
4. Tenk positivt
5. Ta ansvar
6. Se fremover
7. Vær tilpasningsdyktig
8. Vær stolt
9. Motarbeid misunnelse
10. No bullshit-policy



Følg kontorene våre på sosiale medier

Facebook

nordic bolig bergen
nordic bolig sogndal
nordic bolig skien

Instagram

@nordicbergen
@nordicsogndal
@nordicskien



NORDIC

nordicbolig.no