

Ospedalen 269



Velkommen til

Ospedalen 269



Salgsoppgaven produsert 3. juni 2025

Krokåsfeltet

Lys & fin 2-roms leilighet med 14m² solrik balkong. Garasjeplass m/elbil-lader. IN-ordning. Heisadkomst. Ingen dok. avg.

Prisantydning	1 490 000,-
Fellesgjeld	613 761,-
Omkostninger	9 562,-
Totalpris	2 113 323,-
Fellesutgifter pr. mnd	10 849,-
BRA-i	58 kvm
Totalt BRA	58 kvm
Soverom	1

Etasje	4
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	2007

Megler	Lene Hærum
Telefon	928 85 407
E-post	l.herum@nordvikbolig.no









Kort fortalt

- En svært innbydende leilighet med attraktiv beliggenhet i Krokåsfeltet. Leiligheten innehar en gjennomgående fin standard - her kan du flytte rett inn og bo godt! Bosett deg i et sentralt, men likevel tilbaketrukket, område i rolige og naturskjønne omgivelser.

- Herlig balkong på 14m² med fri og fin utsikt
- Disponerer en garasjeplass m/lader
- IN-ordning - betal ned hele eller deler av din andel fellesgjeld og reduser felleskostnadene betraktelig
- Store vindusflater og generøs takhøyde på opptil 2,78m (!)
- Trappefri adkomst via heis - passende flere livsfaser
- Ekstern bod på 5m²

- 2 min gange til buss
- 4 min kjøring til Rema 1000
- 6 min kjøring til Amfi Askøy
- Umiddelbar nærhet til flotte turområder

- Entré, stue/kjøkken, soverom og bad

Arealer og innhold

BRA-i:	58 kvm
Totalt BRA:	58 kvm
TBA:	14 kvm

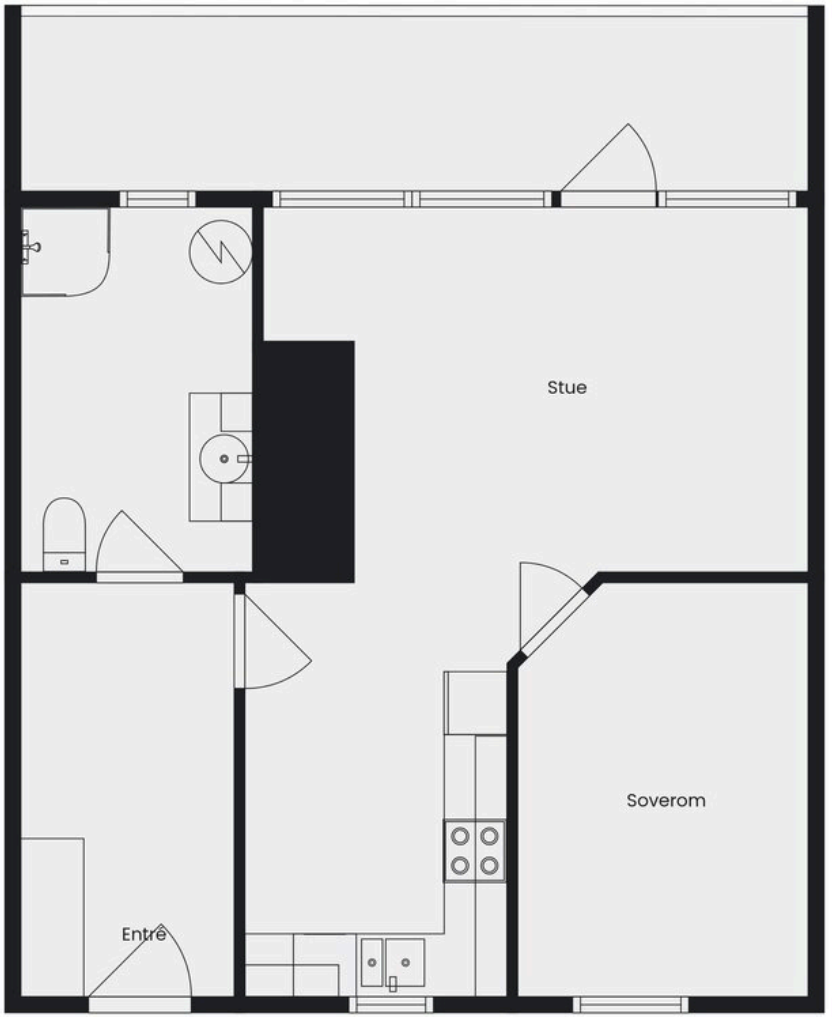
Beskrivelse

4. etasje:
BRA-i: 58 kvm. Entré, stue/kjøkken, soverom og bad.
Total BRA: 58 kvm.
TBA: 14 kvm. Balkong.

Leiligheten disponerer en ekstern bod på 5m^2 i underetasjen.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som disponeres av denne andelen ligger på borettslagets fellesareal. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. Som følge av dette er bodens areal ikke medregnet i seksjonens BRA-e og totalt BRA.

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



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

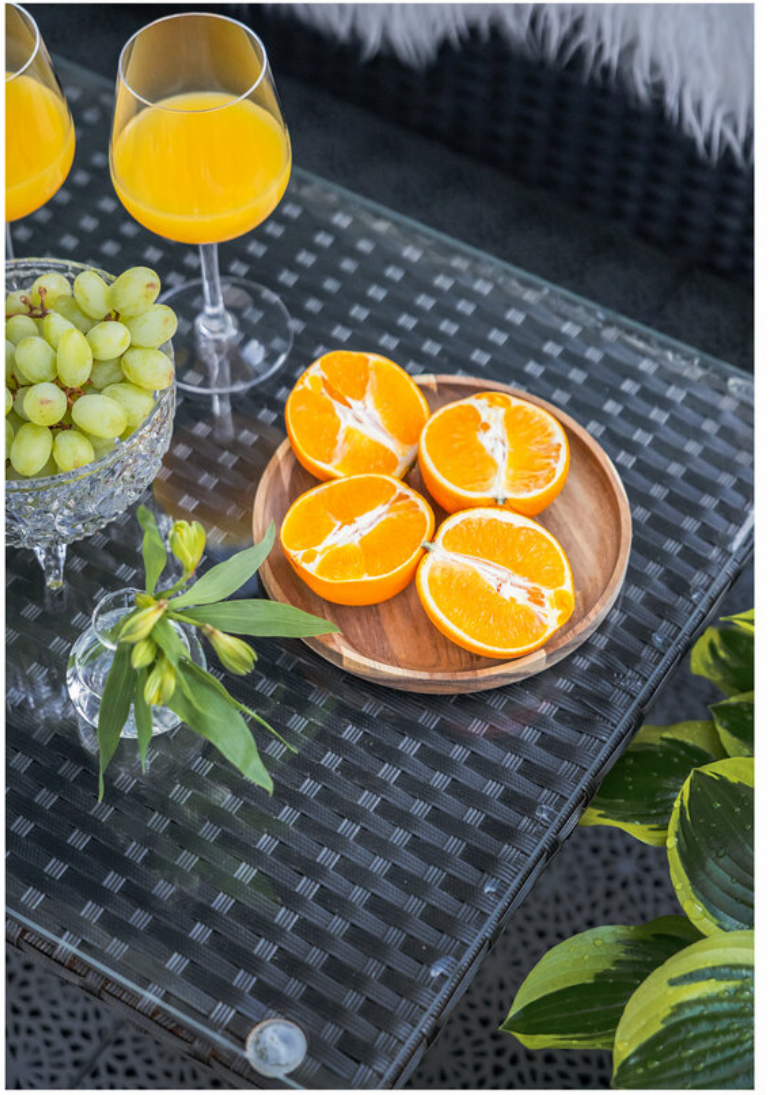
FRK SUPER

Fotograf Silje Holte www.frksuper.no @frksuper















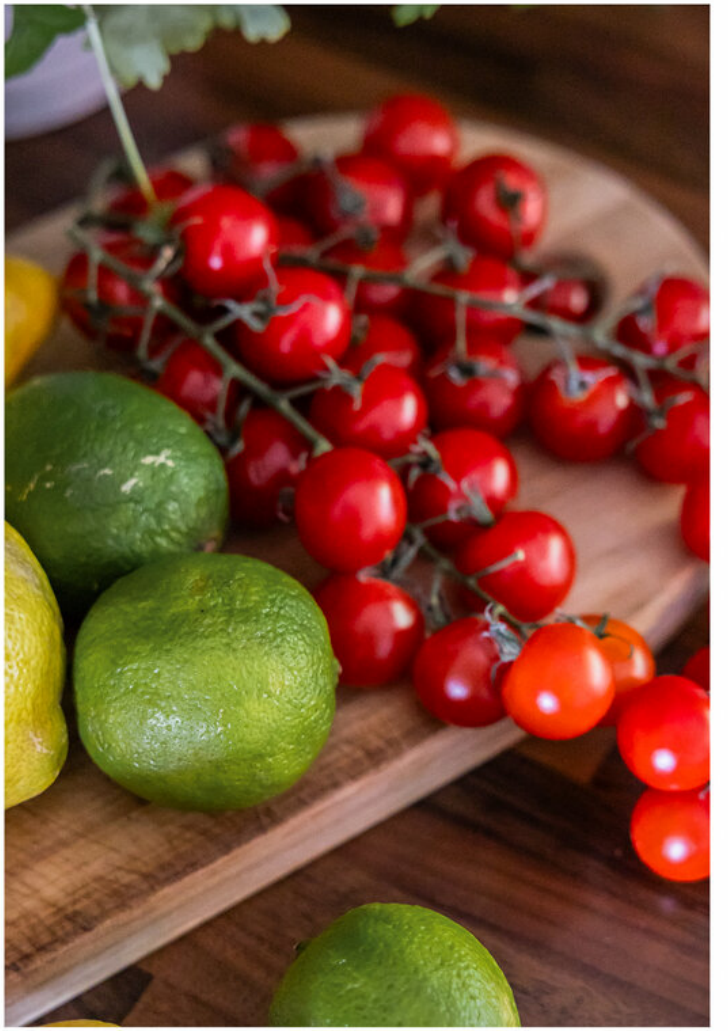




















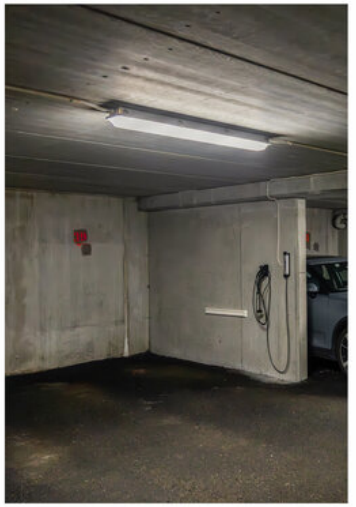

















B 4



Informasjon

Ospedalen 269

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
32-0162/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Ospedalen 269, 5308 KLEPPESTØ
Gnr 14, bnr 449 (ideell andel 1/1) i Askøy kommune
Andelsnr 39 i Krokås Terrasse Borettslaget, org.nr. 990496595

Selger
Kari Halvorsen

Kjøpesum og omkostninger
1 490 000,- (Prisantydning)
613 761,- (Andel av fellesgjeld)
---
2 103 761,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 212,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 562,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 862,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
2 113 323,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 122 623,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2007

Etasje
4

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 58 kvm
Totalt BRA: 58 kvm
TBA: 14 kvm

Beskrivelse:
4. etasje:

BRA-i: 58 kvm. Entré, stue/kjøkken, soverom og bad.
Total BRA: 58 kvm.
TBA: 14 kvm. Balkong.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Leiligheten disponerer en ekstern bod på 5m² i underetasjen.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som disponeres av denne andelen ligger på borettslagets fellesareal. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. Som følge av dette er bodens areal ikke medregnet i seksjonens BRA-e og totalt BRA.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealet er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Parkering

Leiligheten disponerer en parkeringsplass i borettslagets fellesareal. Det er montert elbil-lader på parkeringsplassen.

Det er ikke funnet dokumentasjon på at parkeringsplassen disponeres kun av denne leiligheten. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken og bestemme hvordan parkeringsplassene i borettslaget skal benyttes.

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- O. Solberg Thomsen Eftf. Feil på varme på bad. Byttet termostat. 150221.

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS

Byggemåte

Utdrag fra tilstandsrapport:
- Bygningen er fundamentert på en grunnmur av betong.
- Etasjeskille av betong.
- Yttervegger er oppført med betong/trekonstruksjoner, utvendige overflater kledd med liggende kledning og fasadeplater.
- Vinduer med isolerglass i trekarmer.
- Valmet tak av prefabrikkerte takstoler, tekket med betongstein.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:
- Utvendige dører.
- Vannledninger.
- Elektrisk anlegg.
- Overflater vegger og himling på bad.
- Overflater gulv på bad.
- Sluk, membran og tettesjikt på bad.

Følgende konstruksjoner er ikke undersøkt:
- Tilliggende konstruksjoner våtrom.

Lovlighet - brannceller:
Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?
- Ja. Det er ikke branndør til leiligheten, leiligheten kan dermed ikke være utført som egen branncelle.

Se supplerende tekst i tilstandsrapporten om overnevnte. Kjøper overtar ansvar og risiko.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

D - rød
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Gulvvarme på bad

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 10 849,- pr. mnd.
Inkluderer: Grunnpakke tv/internett, renter og avdrag på felles lån, kommunale avgifter og eiendomsskatt, felles byggforsikring samt felles drift og vedlikehold.

Felleskostnadene fordeles slik:
- IN lån 1 - A-konto renter kr 3 243,-
- IN lån 1 - A-konto avdrag kr 3 209,-
- Tv/bredbånd kr 589,-
- Felleskostnader kr 3 807,-

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven. Styreleder opplyser at det må forventes at felleskostnadene vil øke noe i 2026 iht. indeksregulering.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 694 984,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 2 779 935,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til

din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Grunnpakke tv/internett er inkludert i felleskostnadene. Det er innlagt fiber fra Bergen Fiber i boligen.

Borettslaget

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er intern forkjøpsrett i borettslaget, og borettslagets medlemmer har forkjøpsrett. Forkjøpsretten lyses ut parallelt med salget, og avklares etter boligen er solgt.

Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 613 761,- pr. 21.05.2025

Borettslaget har en samlet fellesgjeld på kr 11 243 156,- fordelt på andelene, og lånevilkårene er:

Handelsbanken
Annuitetslån
Rentesats: 5,74%, flytende
Andel av saldo: kr 613 761,-
Innfrielsesdato: 30.03.2037

Borettslaget bekreftes tilknyttet Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Avtalen er løpende, såfremt premie med forfall 1. februar er betalt. Borettslag som har tegnet seg forsikring kan si opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.

Det er individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning) på borettslagets lån i Handelsbanken. Dette gir andelseierne mulighet til å nedbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling kan foretas fire ganger pr. år med terminforfall 30/03, 30/06, 30/09 og 30/12. Det vil forekomme administrasjonsgebyr for hver innbetaling. Andelseier vil da få redusert kapitalutgiftene (andel renter og avdrag).

Ta kontakt med eiendomsmegler for ytterligere informasjon.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Borettslaget hadde et positivt årsresultat på kr 2 882 308,- i 2023.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Beboerne forplikter seg til enhver tid å følge gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dyrehold
Iht. borettslaget husordensregler er det forbud mot dyrehold. I henhold til borettslagsloven §5-11 kan andelseier/beboer søke styret om å holde dyr dersom det er gode grunner for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for andre beboere.

Borettslagets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 6601847

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 10 387 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt for borettslaget.
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
På finn.no kan du se kartskisse i annonse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

Ved felles visninger vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilt.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Velkommen til Ospedalen 269!

Leiligheten ligger i et etablert og attraktivt boområde med kort avstand til de fleste gjøremål. Omgivelsene er svært barnevennlige med kort vei til skole, barnehage og idrettsanlegg som sørger for gode oppvekstsvilkår.

Fra leiligheten er det bare en 6 minutters kjøretur til AMFI Askøy med et bredt utvalg av butikker og restauranter. Nærmeste dagligvarebutikk Rema 1000, og ligger bare 4 minutters kjøring unna.

Kjøretiden til Kleppestø, kommunens administrasjonssenter, er ca. 10 minutter. Her finnes alt av offentlige tilbud samt handlesenteret Kleppestø senter. Fra Kleppestø kan du også ta hurtigbåten til Bergen sentrum med en overfartstid på ca. 12 minutter. Ønsker du å ta bilen, er kjøretiden til Bergen sentrum rundt 27 minutter. Nærmeste busstopp "Krokåsfeltet snuplass" ligger kun 2 minutters gange boligen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 25.10.2007. Denne gjelder terrasseblokk.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via privat vei.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er iht. reguleringsplan Plan 32-03 - reg. endr. for terrassehus gnr. 14, bnr. 229, ikrafttrådt 14.10.2004, regulert til boliger.

Kommuneplaner under arbeid:
- Planid: 9002 - kommuneplanens arealdel 2024-2036.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På borettslagets eiendom er det tinglyst én servitutt som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver. Denne omhandler bestemmelse om adkomstrett.

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut

ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig 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).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

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. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 2,00% av salgssum (min. kr. 29 800,-) – estimert til kr. 42 075,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 14 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 22 983,-

Samlet skal selger betale kr. 133 648,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 4. juni 2025

Megler

Lene Hærum, Daglig leder / Eiendomsmegler
Tlf. 92885407

Meglerforetaket

Nordvik Bergen Vest
Kjøkkelvikbrekkene 20
5178 LODDEFJORD
Juridisk navn: Bergen Vest Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 829235722

Vedlegg

Ospedalen 269

Tilstandsrapport

Leilighet i boligblokk
Ospedalen 269, 5308 KLEPPESTØ
ASKØY kommune
gnr. 14, bnr. 449
Andelsnummer 39

Sum areal alle bygg: BRA: 63 m² BRA-i: 58 m²



Befaringsdato: 21.05.2025 **Rapportdato:** 22.05.2025 **Oppdragsnr.:** 10143-8647 **Referansenummer:** RN2704

Autorisert foretak: Takstmann Johan Rye-Holmboe AS **Sertifisert Takstingeniør:** Johan Rye-Holmboe

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS er et selvstendig og heleid firma som ble stiftet i 2012.
Foretaket er godkjent medlemsbedrift av Norsk Takst, og er følgelig underlagt NT's etiske regler og lover. Alle NT´s medlemmer gjennomgår obligatorisk etterutdanning i regi av Norsk Takst.
Firmaets eneste ansatte er Johan Rye-Holmboe (født 1982). Johan har taksert boliger i Bergen og omegn siden 2009.

Selskapet tilbyr tjenester innen bolig og eiendom.
- Tilstandsrapport.
- Verdi- og lånetakst.
- Næringstakst.
- Reklamasjon- og skadetakst.
- Konsulent tjenester (byggelånskontroll, rådgivning mm).



Rapportansvarlig

Johan Rye-Holmboe

johan@tjrh.no
482 21 205

Ospedalen 269, 5308 KLEPPESTØ
Gnr 14 - Bnr 449
4627 ASKØY

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS
Porsvegen 8
5355 KNARREVIK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Ospedalen 269, 5308 KLEPPESTØ
Gnr 14 - Bnr 449
4627 ASKØY

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS
Porsvegen 8
5355 KNARREVIK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Ospedalen 269, 5308 KLEPPESTØ
Gnr 14 - Bnr 449
4627 ASKØY

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS
Porsvegen 8
5355 KNARREVIK

Beskrivelse av eiendommen

FORUTSETNINGER
Eier har rekvirert tilstandsrapport over eiendommen.

REFERANSENIVÅ
Boligen er oppført 2007.
Boligen skal derfor være oppført i henhold til teknisk forskrift til plan og bygningsloven 1997. (referansenivået for bygningen).

EGENSKAPER
En rekke egenskaper som f.eks varmeisolasjon, tetthet og ventilasjon er dårligere for bygninger bygget etter teknisk forskrift til plan og bygningsloven 1997 enn bygninger oppført etter dagens krav.

SAMMENDRAG OG KONKLUSJON TILSTANDSVURDERING
- Leiligheten holder en normalt god standard overflater/innredninger har en normal bruksslitasje iht. alder.
For øvrig henvises til rapportens enkeltpunkter.

Leilighet i boligblokk - Byggeår: 2007

UTVENDIG Gå til side

Grunn og fundamenter:
Bygningen er fundamentert på en grunnmur av betong.

Yttervegger:
Yttervegger er oppført med betong/trekonstruksjoner, utvendige overflater kledd med liggende kledning og fasadeplater.

Takkonstruksjon/tekking:
Valmet tak av prefabrikkerte takstoler, tekket med betongstein.

Vinduer/dører:
Vinduer med isolerglass i trekarmer.
Terrassedør i tre med isolerglass.
Teakdør med glassfelt mot svalgang.

Terrasser/altaner:
Balkong på 14 m² med utgang fra stue.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater består av:
Gulv: Parkett og laminat, fliser på bad.
Vegger: Malte flater, fliser på bad.
Himlinger: Takess.

- Bygningen har etasjeskille av betong.

Oppvarming:
- Varmekabler på bad.

VÅTROM Gå til side

Badet er fra byggeår.
Badet har fliser på gulv og vegger.
Sanitærutstyr er: dusj, opplegg for vaskemaskin, servant med innredning og toalett.
- Varmekabler i gulv.
- Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate.Profilerte hvite fronter. Ventilator med mekanisk avtrekk. Kitchenboard mellom benkeplate og overskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

- Plastrør (rør i rør), avløpsrør av plast.
- Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad, for øvrig naturlig ventilasjon.
- Varmtvannsbereder på 200 liter er plassert på bad.
- Boligen har sikringsskap med automatsikringer, sikringsskap er plassert i entré.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet i boligblokk

• Det foreligger ikke tegninger

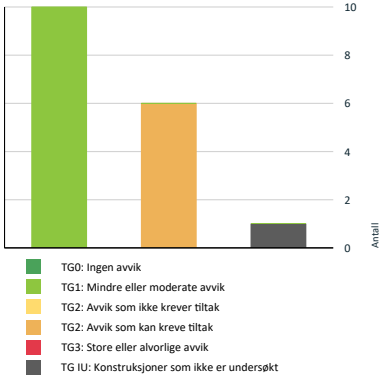
Takstmann har ikke mottatt tegninger på boligen og har dermed ikke mulighet å sammenligne disse opp mot dagens bruk

Ospedalen 269, 5308 KLEPPESTØ
Gnr 14 - Bnr 449
4627 ASKØY

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS
Porsvegen 8
5355 KNARREVIK

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Våtrom > Leilighet (4.etg) > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > Leilighet (4.etg) > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > Leilighet (4.etg) > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne rapporten omhandler bare denne seksjonen/andelen, felles bygningsdeler er ikke vurdert foruten enkel beskrivelse. For tilstand på felles bygningsdeler henvises til felles vedlikeholdsplan/årsberetning, evt. tilstandsrapport på fellesareal.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i boligblokk

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Leilighet (4.etg) > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører Gå til side

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BOLIGBLOKK

Byggeår
2007

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med isolerglass i trekarmer.
Kommentar:
Det ble foretatt tilfeldig kontroll av åpne- og lukkemekanismer. Funksjon: Ok.
Vinduer har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

TG 2 Dører

Terrassedør i tre med isolerglass.
Ytterdør i teak med glassfelt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Terrassedør har utvendig slitasje, påbegynnende svelling i underkant av dør og rust på hengsler/beslag.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Trenger vedlikehold/utbedring.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på 14 m² med utgang fra stue.
Rekkverk er målt til 1,02 meter.
Takstmann har ikke vurdert vannavrenning/tettesjikt på altanen, siden membranlaget/tettesjikt er dekket av terrassefliser.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater består av:
Gulv: Parkett og laminat, fliser på bad.
Vegger: Malte flater, fliser på bad.
Himlinger: Takess.
Innvendige overflater er av original dato, fremstår i dag med en normalt god standard og bruksslitasje iht. alder.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bygningen har etasjeskille av betong.
Kommentar:
Det er registrert noe skjevheter (ca. 7 mm.) i etasjeskille etter kontroll med laservater, dette er innenfor normalen.
MRK: Kontroll er utført på tilfeldig valgte punkter samt boligen var møblert på befaring, dvs. at det kan være noe avvik i målingen.

VÅTROM

LEILIGHET (4.ETG) > BAD

Generell

Ospedalen 269, 5308 KLEPPESTØ
Gnr 14 - Bnr 449
4627 ASKØY

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS
Porsvegen 8
5355 KNARREVIK

Tilstandsrapport

Badet er fra byggeår, vurderes derfor iht. tek97.
Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av badet.

Badet har fliser på gulv og vegger.
Sanitærutstyr er: dusj, opplegg for vaskemaskin, servant med innredning og toalett.
- Varmekabler i gulv.
- Mekanisk avtrekk.

LEILIGHET (4.ETG) > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger er flislagt, takess i himling.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.



LEILIGHET (4.ETG) > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Kommentar vedr. fall til sluk:
Ved å kontrollere fallforholdene til dusjsonen ble det målt:
Ca 5 mm fall 80 cm ut fra sluk, og ca 17 mm fra topp sluk til overkant flis ved terskel ved dør.

Krav:
- Minimum 16 mm fall 80 cm ut fra sluk og/eller minimum 25 mm fall fra terskel ved dør.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
Fallforhold må utbedres for å tilfredsstille krav.
Rommet fungerer med dagens løsning, men med redusert funksjon ut ifra krav.

LEILIGHET (4.ETG) > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har 2 stk. plastsluk, smøremembran synlig klemt under klemring.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Takstmann har ikke mottatt dokumentasjon på membran/tettesjikt, har dermed ikke kjennskap til tettesjiktet under flisene.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.


Sluk i dusj


Sluk ved varmtvannstank

LEILIGHET (4.ETG) > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Dusj, opplegg for vaskemaskin, servant med innredning og toalett.

LEILIGHET (4.ETG) > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Mekanisk avtrekk via ventil i himling, luftespalte for tilluft under dør.

LEILIGHET (4.ETG) > BAD

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

På grunn av våtrommets utforming (dusjvegger mot yttervegger) er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader.

KJØKKEN

LEILIGHET (4.ETG) > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate.Profilerte hvite fronter. Ventilator med mekanisk avtrekk. Kitchenboard mellom benkeplate og overskap.
Kommentar:
Det er ikke registrert skader, fuktskolder eller knirk i gulv på kjøkken.
Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier i gulv ved kjøleskap, vaskemaskin eller andre utsatte steder på kjøkkenet på befaringsdagen.
Avrenning fra kjøkkenbatteri er kontrollert og funnet tilfredsstillende.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Vannledninger**

Plastrør (rør i rør), besiktiget i rørskap.
Rørskap er plassert på bad.
Stoppekran er plassert i rørskap, er funksjonstestet av takstmann og fungerer tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

Ospedalen 269, 5308 KLEPPESTØ
Gnr 14 - Bnr 449
4627 ASKØY

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS
Porsvegen 8
5355 KNARREVIK

Tilstandsrapport

• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

TG 1 **Avløpsrør**

Boligen har avløpsrør av plast.

TG 1 **Ventilasjon**

Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad, for øvrig naturlig ventilasjon.
Kommentar:
Ventilasjon i henhold til eldre forskrifter, men dette ser ut til å fungere tilfredsstillende.
Dagens standard er balansert ventilasjon.

TG 1 **Varmtvannstank**

Varmtvannsbereder på 200 liter er plassert på bad.
Kommentar:
Det er ikke registrert avdrypp/fuktskjolder på varmtvannstank.
Berederen står direkte på gulvet.
Lekkasjesikring er tilfredsstillende da evt. lekkasje ledes til sluk/avløp.
Støpsel har ikke misfarging.

TG 2 **Elektrisk anlegg**

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Boligen har sikringsskap med automatsikringer, sikringsskap er plassert i entré.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Elanlegget ble installert før eiers eietid.
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Foreligger ingen dokumentasjon fra tidligere eiere, men i eiers eietid (siden 2017) er det bare autoriserte elektrikere som har utført arbeid på elanlegget.
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   - Det er ikke fremlagt samsvarserklæring/dokumentasjon på elanlegget.
   - Samsvarserklæring fra O. Solberg Thomsen Eftf AS datert 16/2-221 fra fremvist, denne omhandler: skifte termostat på bad.
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
6. Har det vært brann, brannttilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Tilstandsrapport

Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei

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

Generell kommentar

Pga. det ikke foreligger eltilsynsrapport de siste 5 år eller samsvarserklæring for hele elanlegget anbefales en elkontroll.

Ospedalen 269, 5308 KLEPPESTØ
Gnr 14 - Bnr 449
4627 ASKØY

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS
Porsvegen 8
5355 KNARREVIK

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Leilighet i boligblokk

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Leilighet (4.etg)	58			58	14
Kjeller		5		5	
SUM	**58**	**5**			**14**
SUM BRA	**63**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Leilighet (4.etg)	Soverom, Stue/kjøkken, Entré, Bad		
Kjeller		Bod med adkomst fra fellesareal	

Kommentar

- Arealene er oppmålt på stedet iht. NS-3940 med håndholdt laser.

Arealer av rom:
- Soverom: 10,7 m².
- Stue/kjøkken: 26,8 m².
- Entré: 8,2 m².
- Bad: 7,5 m².

God takhøyde i leiligheten, målt til 2,76-2,78 meter.
Arealet oppgitt for rom er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter mm er ikke medregnet i disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Takstmann har ikke mottatt tegninger på boligen og har dermed ikke mulighet å sammenligne disse opp mot dagens bruk

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: - Det er ikke branndør til leiligheten, leiligheten kan dermed ikke være utført som egen branncelle.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: - Samsvarserklæring fra O. Solberg Thomsen Eftf AS datert 16/2-221 fra fremvist, denne omhandler: skifte termostat på bad.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet i boligblokk	58	0

Ospedalen 269, 5308 KLEPPESTØ
Gnr 14 - Bnr 449
4627 ASKØY

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS
Porsvegen 8
5355 KNARREVIK
Norsk takst

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.5.2025	Johan Rye-Holmboe	Takstingeniør
	Kari Halvorsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4627 ASKØY	14	449		0	10387.4 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse
Ospedalen 269

Hjemmelshaver
Borettslaget Krokås Terrasse

Kommentar
Felles eiet tomt.

Andelsobjekt

Boligselskap	Leil. nr.	Forretningsfører
H0402/Borettslaget Krokås Terrasse	H0402	

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
39

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har en sentral beliggenhet i Ospedalen i Askøy kommune.
Fra eiendommen er det kort vei til skole på Kleppe, barnehager, butikk, lekeplass og bussforbindelse like ved eiendommen.

Adkomstvei
Offentlig til interne stikkveier.

Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Tilknytning avløp

Boligen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger.

Om tomten

Felles eiet tomt i borettslaget som er pent opparbeidet.
Fellesarealer i borettslaget er sval/trappegang, heis, bossrom og uteareraler.
Leiligheten har medfølgende fast garasjeplass (med elbillader)i kjeller, samt at det er gjesteparkering i borettslaget.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no		Informasjon om eiendommen hentet fra www.eiendomsverdi.no (matrikkelen)	Gjennomgått		Nei
Eier		Eier har gitt generelle opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Viser til egenerklæring datert 22/5-2025.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Ospedalen 269, 5308 KLEPPESTØ
Gnr 14 - Bnr 449
4627 ASKØY

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS
Porsvegen 8
5355 KNARREVIK

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/RN2704

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Halvorsen, Kari	9578-5993-4-1447403	2025-05-22 15:44:58

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
22. mai 2025

Oppdragsnummer
32-0162/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Ospedalen 269, 5308 KLEPPESTØ

Meglerfirma
Nordvik Bergen Vest

Selgere
Kari Halvorsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
13. juli 2017

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 3571456
Forsikret i: Tryg forsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: O. Solberg Thomsen Eftf. Feil på varme på bad. Byttet termostat. 150221.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport. 051121.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 32-0162/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Halvorsen, Kari	**2025-05-22**

Identifikasjon

bankID Halvorsen, Kari

SIGNICAT

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

Ospedalen 269

Nabolaget Juvik/Krokåsfeltet - vurdert av 118 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Kleppe skole (1-7 kl.)	**13 min**
263 elever, 15 klasser	1.1 km
Kleppestø ungdomsskole (8-10 k...	**4 min**
637 elever, 45 klasser	2.5 km
Askøy videregående skole	**5 min**
600 elever, 36 klasser	2.7 km
Hop videregående skole	**13 min**
32 elever, 4 klasser	9 km

Ladepunkt for el-bil

Rema 1000 Juvikflaten	**13 min**
AMFI Askøy	**13 min**

Offentlig transport

Krokåsfeltet snuplass	**2 min**
Linje 480, 493	0.2 km
Jernbanestasjonen i Bergen	**20 min**
Linje F4, L4, R40	17 km
Bergen Flesland	**23 min**

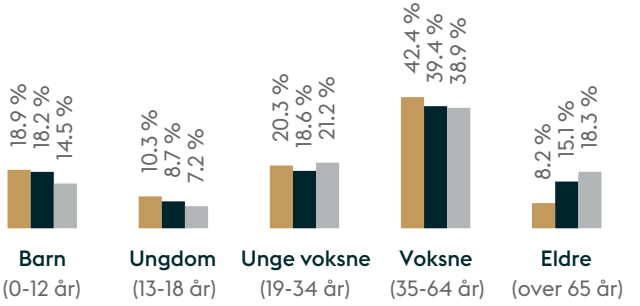
Barnehager

Krokåsfeltet Nord barnehage (0...	**3 min**
63 barn	0.2 km
Krokåsfeltet Sør barnehage (0-...	**3 min**
33 barn	0.3 km
Juvik barnehage (1-5 år)	**8 min**
103 barn	0.7 km

Dagligvare

Rema 1000 Askøy	**11 min**
Kiwi Juvik	**12 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Juvik/Krokåsfeltet	2 034	788
Askøy	24 793	9 939
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene

Bra 75/100

Naboskapet

Godt vennskap 66/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Nipefjellet-nærmiljøanlegg	9 min
Kleppe Skole Ballbinge	11 min
Energi Trening	12 min
MOVA Kleppestø	5 min

Støynivået
Lite støynivå 93/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Informasjon fra

Forretningsfører

Vedtekter

for Borettslaget Krokås Terrasse org nr : 990 496 595

vedtatt på Stiftelsesmøte 09.10.06 .

endret generalforsamling 29 mai 2021

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Borettslaget Krokås terrasse er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslaget ligger i Askøy kommune og har forretningskontor i Bergen kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 5000.

(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 borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

(1) Dersom en andel overdras, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

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.

(1a) Styret tildeler garasjeplass i fellesgarasjen for den enkelte andel og merker den med andelsnummer. Ved behov kan styret omfordele den tildelte garasjeplassen.

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom

gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

Før overlating kan finne sted skal styret ha skriftlig melding om tidspunktet for leieperioden, leietakers navn og alder samt hvor mange personer som skal bo i leiligheten i leieperioden.

Leietakeren må være over 25 år

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra

og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(2a) Videre omfatter andelseiers vedlikeholdsplikt også vasking/oljing/maling/beising av leilighetens utvendige dører og kledning på terrasse og svalgang, samt vindu- og dørkarmer. Borettslaget kjøper inn olje/maling/beis og nødvendig utstyr og fastsetter en frist for gjennomføring av vedlikeholdet.
Dersom andelseieren ikke utfører vedlikeholdet innen fristen eller styret anser vedlikeholdet for ikke å være tilfredsstillende, kan styret leie inn fagfolk for å gjennomføre vedlikeholdet på andelseierens bekostning. Borettslagets utgifter i denne forbindelse kreves inn av forretningsfører.

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

(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 oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og 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, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

(2) Månedlige kostnader til grunnpakke for kabel-TV/bredbånd fordeles med lik andel på hver bolig.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
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.

11-3 Vedtatte vedtektsendringer
(1) Endring av vedtektenes § 5-1 nr. 2a ble enstemmig vedtatt på Generalforsamlingen den 7. april 2010.
(2) Endring av vedtektenes 4-1 nr. 1a ble vedtatt på Generalforsamlingen den 19. mai 2015.
(3) Endring av vedtektenes 7-2. Tidligere punkt 7-2 endret til punkt 7-3. Enstemmig vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 01.09.2016.

HUSORDENSREGLER

BRL KROKÅS TERRASSE

Revidert 19.04.24 og trer i kraft fra 19.04.24

MÅLSETTING:

Husordensreglene skal sikre alle beboere i BRL Krokås Terrasse et trygt og godt bomiljø. Andelseierne plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene og er ansvarlig for at reglene overholdes av husstanden, leietakere og/eller andre som er gitt adgang til leiligheten.

Husordensreglenes bestemmelser:

§ 1.

Det er andelseiers plikt å sørge for ro og orden i leiligheten.
Andelseier er ansvarlig for at husstanden, leietakere og/ eller andre personer som gis adgang til boligen eller BRL Krokås Terrasse fellesområder ikke opptrer til sjenanse for andre beboere. Dørene inn til trappehuset skal ikke forlates i åpen tilstand. Den enkelte beboer må ikke slippe inn andre enn egne gjester.

§ 2.

Det skal være ro i leilighetene og i fellesområdene i tidsrommet 2300 til 0600.
Ved spesielle anledninger kan dette fravikes under forutsetning av at de nærmeste naboene er varslet på forhånd.
Eventuelle klager skal rettes til vedkommende leieboer, hvis dette ikke er mulig eller fører frem, skal klagen sendes skriftlig til styret.
I tidsrommet 2300 til 0600 må det under ingen omstendighet brukes vaskemaskin, tørketrommel, oppvaskmaskin eller andre apparater/maskiner som forårsaker støy. Rehabilitering/oppussing som forårsaker støy (banking, boring o.l.) skal ikke forekomme på søn-og helligdager eller helligaftener (påske-,pinse-,jul og nyttårsaften) På hverdager (mandag - lørdag) skal slik aktivitet ikke forekomme mellom kl.2100 -0800.

§ 3 .

Andelseiere/leietakere plikter å behandle boligen, eiendommen og fellesarealene med tilbørlig aktsomhet.
Feil og mangler rapporteres til styret snarest.

§ 4.

Andelseier er ansvarlig for enhver skade på eiendom som er forårsaket av hans husstand, leietaker og/eller personer som er gitt adgang til boligen.
Blir ruter knust, påligger det andelseier uten unødig opphold å besørge nytt glass for egen regning, uansett skadens årsak.

§ 5.

Røykvarslere som er installert i leilighetene, levert av SFTY, er en integrert del av vår felles brannsikkerhet. Det påhviler hver andelseier/leietaker ansvaret for disse enhetene. Det er bare Energizer Litium AA (L91-FR6) batterier som må benyttes. Dette produktet er spesielt testet og tilpasset for å fungere med disse batteriene. Vi understreker at røykvarslerne er fastmontert og tilhører den tilhørende leiligheten. Det er strengt forbudt å fjerne eller deaktivere røykvarslerne, da dette utgjør en vesentlig risiko for brannsikkerheten i hele borettslaget. Enhver endring, fjerning eller deaktivering av røykvarslerne er i strid med husordensreglene og kan medføre alvorlige konsekvenser for beboernes sikkerhet. Vi oppfordrer alle beboere til å respektere og følge disse retningslinjene for å opprettholde et trygt bomiljø for alle.

Brannslukkingsapparatet i leiligheten skal være plassert på et lett tilgjengelig sted og må ikke fjernes fra leiligheten. Hver beboer må se til at det ikke er synlige tegn på skader, og at apparatet er klar til bruk i tilfelle brann.
Ethvert behov for vedlikehold, reparasjon bør umiddelbart rapporteres til styret i borettslaget.

Fellesganger og svalganger fungerer som rømningsveier, her skal det derfor ikke oppbevares private eiendeler.
Branndører til garasjer, bossrom, trapperom etc. skal til enhver tid være lukket.
Gassbeholdere/lettantennelige stoffer SKAL IKKE oppbevares i boder eller garasjeanlegg.
Ved grilling på terrasse kan kun gass- el. elektrisk grill benyttes. Kull- el. engangsgrill er IKKE tillatt.

§ 6.

Avfall skal plasseres i merkede beholdere i bossrommet i garasjedelen i A-blokken. Husholdningsavfall skal legges i tett plastpose før det plasseres i beholderen i bossrommet.
I papirbeholderne skal det kun legges papir og papp.
Mykplast plasseres i egen beholder/sekk.
Glass, metall og større gjenstander er beboerne selv ansvarlig for å levere til miljøstasjon.

§ 7.

Det er kun biler med gyldig merking som kan parkere på plass merket for handicap-parkering.
Stopp utenfor fellesinngangen er kun tillatt i kort tid for av- og påstiging/-lessing.
Hensetting av uregistrert kjøretøy tillates ikke uten skriftlig tillatelse fra styret.

Garasjeplassen som hver andelseier er tildelt kan kun brukes til parkering av bil, evnt. motorsykkel, og plassering av 4 hjul til bil. Borettslaget er uten ansvar for det den enkelte plasserer i garasjen eller etterlater i bilen/motorsykkelen. All kjøring i garasjen skal skje med største aktsomhet. Tomgangskjøring er ikke tillatt.
Garasjeanlegget skal til enhver tid være avlåst. Ved inn- og utkjøring skal den enkelte påse at uvedkommende ikke får anledning til å ta seg inn i garasjeanlegget i den tiden porten står åpen.
Det er ikke tillatt i leie/låne ut garasjeplass til personer som ikke bor i borettslaget. Styret skal godkjenne utleie/utlån til beboere i borettslaget.
Portåpner til garasjen skal ikke overlates til personer som ikke bor i borettslaget eller til barn. Lek i garasjeanlegget er forbudt.

§8.
Lufteanlegget i den enkelte leilighet medfører at lukt og røk trekkes inn i leiligheten utefra.
Utegrilling må i minst mulig grad sjenere naboene (lukt, røyk etc.) Ad. bruk av grill, jfr. § 5.
Røyking er ikke tillatt i borettslagets fellesareal som er: garasjer, bodavdeling, trappehus/heis, svalganger og plassen mellom blokkene.

§9.
Heisen skal ikke brukes til lek eller lignende aktiviteter. Oppstår det skade eller det blir øvet hærverk på heisen, er andelseier ansvarlig, jfr. § 4, og vil bli stilt økonomisk ansvarlig.

§ 10
For å holde borettslagets energikostnader på et minimum, skal lyset slåes av når man forlater bodrommene og bossrommet.

§ 11.
Banking, lufting eller risting av tepper, matter o.l skal ikke foretas fra vindu, terrasse, eller svalgang. Det skal ikke kastes noe (sigarettsneiper, aske el.lign.) fra vindu eller over rekkverk på terrasse eller svalgang.
Det er ikke tillatt å henge blomsterkasser el.lign. på utsiden av rekkverket på terrassen.
Terrassegulvet ligger over leiligheten under og banking, hopping o.l. vil derfor være til sjenanse. Terrassen, svalgangene, trappene og tunet mellom blokkene skal ikke brukes som lekeplass eller ballplass. På det fliselagte området er det ikke tillatt å sykle eller bruke løpehjul.

§ 12.
Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Andelseier er ansvarlig for enhver skade som blir påfører heis og eiendom. Andelseiere/beboerne oppfordres til å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

§ 12A
Borettslaget har opplegg for kabel-TV og bredbånd. Det er derfor ikke tillatt å montere utvendig TV-antenne, parabol el.lign.
Styret har utarbeidet retningslinjer for montering av varmepumpe. Retningslinjene følger som vedlegg til husordensreglene.

§ 13.
Rundskriv og oppslag fra styret gjelder på lik linje med husordensreglene. Oppslag fjernes kun av styret. Oppslagstavlen i 1.et. er kun til bruk for styret og når det gjelder informasjon angående forkjøpsrett. Tavlen i kjelleren kan benyttes av beboerne.

§14.
Salg og fremleie må godkjennes av styret.
Kjøperen/leier av en andel må ikke flytte inn før det foreligger godkjennelse fra styret.
Ved utleie av en eierandel blir ikke andelseierens ansvar/plikter i forhold til borettslaget endret. Andelseieren må sørge for at styret kan komme i kontakt med han/hun til enhver tid.

§ 15.
I borettslaget Krokås Terrasse er det forbud mot dyrehold. I henhold til Borettslagsloven § 5-11 kan andelseier/beboer søke styret om å holde dyr dersom det er gode grunner for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for andre beboere.

§ 16.
Henvendelser til styret legges i postkassen i trappehuset og må inneholde avsenderens navn/signatur samt leil.nr. Styret behandler alle henvendelser konfidensielt.

Vedtatt på årsmøte den 19.04.24
BRL Krokås Terrasse
Styret.

……

Lov om burettslag (burettslagslova).

§ 5-23. *Fråviking*

(1) Oppfører andelseigaren seg slik at det er fare for øydelegging eller vesentleg forringing av eigedommen, eller slik at det er til alvorleg plage eller sjenanse for andre brukarar i eigedommen, kan laget krevje fråviking frå bustaden etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Kravsmål om fråviking kan setjast fram tidlegast samtidig med at det blir gitt pålegg etter § 5-22 om sal. Kravsmålet skal setjast fram for tingretten. Dersom det innan fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 blir reist innvendingar mot fråvikinga som ikkje er klart grunnlause, skal kravsmålet om fråviking ikkje takast til følgje utan behandling ved allmennprosess.

(2) Krav på dekning av felleskostnader som fell på andelen, er omfatta av panteretten etter § 5-20 utan omsyn til om andelseigaren heftar for kravet.

Vedlegg til husordensregler.

Retningslinjer for bruk installasjon av varmepumpe:

Vedtatt på ordinær generalforsamling 19.04.24

Varmepumper tillates etter styrets godkjenning, og forutsatt at borettslaget kriterier er oppfylt. (Plassering, lydnivå, montering mm).

Styret har ansvar for kriteriene.

Det skal sendes søknad til styret, med innhold:

- Type varmepumpe
- Utvendig lydnivå
- Navn på godkjent installatørbedrift
- Planlagt monteringsmåned
- Bekreftelse om at gjeldende regler følges

Arbeid skal ikke påbegynnes før skriftlig tillatelse foreligger.

- Plassering varmepumpens utedel.
- Utedelen monteres på vibrasjonsdempere, 20-25 cm fra vegg og plasseres slik at det ikke skaper støy for naboer.
- Maks utvendig lydnivå på 48 db. Opplevd støy hos nabo skal være på maks 35 db. Støyreduksjonsfunksjon på utedel (nattmodus) anbefales.
- Drensledninger på vegg skal frostsikres med selvregulerende varmekabel til takrenne eller bakkenivå.
- Drensledninger på vegg skal monteres i kabelrør beskyttelse.
- Firmaet som installerer, skal være F-gass godkjent.
- Strømtilkobling til varmepumpen må være jordet.
- Dokumentasjon av installasjonen etter montasje sendes styret i elektronisk form.
- Varmepumpen skal ha jevnlig service, mht. sikkerhet og støy.

Andelseier er ansvarlig for:

- Alle skader som følge av installasjonen, demontering og bruk av varmepumpen.
- Alle kostnader til vedlikehold og utbedringer på bygning som kan tilskrives varmepumpen.
- Demontering og remontering av utedelen i forbindelse med rehabilitering/oppussing.
- Demontere varmepumpen hvis den ikke er iht. Gjeldende regler, og hvis den ikke lenger er i bruk.
- Løse ethvert problem ift. Naboer vedr. vibrasjoner, eller støy over fastsatte grenser, i ytterste konsekvens demontering.

- Å gjøre ny eier kjent med reglene vedr. varmepumper i borettslaget, og at ansvaret overføres ny eier.
- Det må inngås en skriftlig avtale/kontrakt med andelseier vedrørende overnevnte punkter.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 6217
Borettslaget Krokås Terrasse

Velkommen til årsmøte i Borettslaget Krokås Terrasse

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 16. april kl. 09:00 og lukker 19. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/6217

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Forandre på formuleringen til Husordensreglene §5 som omhandler brannsikkerhet
7. Varmepumper
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Borettslaget Krokås Terrasse

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Det foreslås at Alexander Lilleskare (OBOS) er møteleder.

Forslag til vedtak

Alexander Lilleskare er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Reidar Færestad er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Styrets innstilling

Årsrapport og regnskap godkjennes

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 6217 Borettslaget Krokås Terrasse Revisjonsberetning 2023.pdf
2. 6217 - Årsrapport.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 65 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 65 000

Sak 6

Forandre på formuleringen til Husordensreglene §5 som omhandler brannsikkerhet

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til det som har med røykvarslere:

Røykvarslerne som er installert i leilighetene, levert av sfty, er en integrert del av vår felles brannsikkerhet. Det påhviler hver andelseier/leietaker ansvaret for disse enhetene. Det er bare Energizer Lithium AA (L91-FR6) batterier som må benyttes. Dette produktet er spesielt testet og tilpasset for å fungere med disse batteriene. Vi understreker at røykvarslerne er fastmontert og tilhører den tilhørende leiligheten. Det er strengt forbudt å

fjerne eller deaktivere røykvarslerne, da dette utgjør en vesentlig risiko for brannsikkerheten i hele borettslaget. Enhver endring, fjerning eller deaktivering av røykvarslerne er i strid med husordensreglene og kan medføre alvorlige konsekvenser for beboernes sikkerhet. Vi oppfordrer alle beboere til å respektere og følge disse retningslinjene for å opprettholde et trygt bomiljø for alle.

Forslag til det som har med brannslukningsapparat:

Brannslukkingsapparatet i leiligheten skal være plassert på et lett tilgjengelig sted og må ikke fjernes fra leiligheten. Hver beboer må se til at det ikke er synlige tegn på skader, og at apparatet er klar til bruk i tilfelle brann. Ethvert behov for vedlikehold, reparasjon bør umiddelbart rapporteres til styret i borrettslaget.

Forslag til vedtak

Forandre på formuleringen til Husordensreglene §5 som omhandler brannsikkerhet.

Sak 7

Varmepumper

Forslag fremmet av:
Norvald Karlsen, leil 38

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Endring av husordensreglene § 12A som forhindrer installasjon av varmepumpe.

Styrets innstilling

I forbindelse med at det har vært ønske fra flere andelseiere om innstallering av varmepumpe, og at bruk av varmepumpe til oppvarming er ett av virkemidlene som blir fremhevet av myndighetene, kan det blir lov å montere varmepumpe til oppvarming blir omtalt i borettslagets vedtekter med forbehold at styret i fremtiden kan avgjøre hva som skal skje i den forbindelse både når det gjelder kvalitet, støy- og vibreringsnivå og at montering og vedlikehold blir foretatt av offentlig godkjent fagperson. Og at man må søke styret om å få montert. Og følgene kriterier vil se noe ut som dette:

Retningslinjer vedr. varmepumper i Borettslaget Krokås Terrasse

Ihht. Vedtak på ordinær generalforsamling 19.04.2024:

Varmepumper tillates etter styrets godkjenning, og forutsatt at borettslaget kriterier er oppfylt.

(plassering, lydnivå, montering mm).

Styret har ansvar for kriteriene.

Det skal sendes søknad til styret, med innhold:

· Type varmepumpe

· Utvendig lydnivå

· Navn på godkjent installatørbedrift

· Planlagt monteringsmåned

· Bekreftelse om at gjeldende regler følges

Arbeid skal ikke påbegynnes før skriftlig tillatelse foreligger. Følgende gjelder:

· Varmepumpens utedel plasseres på ??? Har dere fått råd fra fagfolk om hvor utedel bør plasseres? Det følgende er et eksempel fra et annet selskap «terrassegulv under vinduer på altan, minimum 1 m fra skillevegg og nabo, og ikke høyere enn rekkverket.»

· Utedelen monteres på vibrasjonsdempere, 20-25 cm fra vegg og plasseres slik at det ikke skaper støy for naboer.

· Maks utvendig lydnivå på 48 db. Opplevd støy hos nabo skal være på maks 35 db. Støyreduksjonsfunksjon på utedel (nattmodus) anbefales.

· Drensledninger skal frostsikres med selvregulerende varmekabel til takrenne eller bakkenivå.

· Drensledninger på vegg skal monteres i kabelrørbeskyttelse.

· Firmaet som installerer, skal være F-gass godkjent.

· Strømtilkobling til varmepumpen må være jordet. Har borettslaget avtale med en elektriker som kanskje gir den enkelte en rabattert pris?

· Dokumentasjon av installasjonen etter montasje sendes styret i elektronisk form.

· Varmepumpen skal ha jevnlig service, mht sikkerhet og støy.

Andelseier er ansvarlig for:

· Alle skader som følge av installasjon, demontering og bruk av varmepumpen.

· Alle kostnader til vedlikehold og utbedringer på bygning som kan tilskrives varmepumpen.

· Demontering og remontering av utedelen i forbindelse med rehabilitering/oppussing.

· Demontere varmepumpen hvis den ikke er ihht. gjeldende regler, og hvis den ikke lenger er i bruk.

· Løse ethvert problem ift. naboer vedr. vibrasjoner, eller støy over fastsatte grenser, i ytterste konsekvens demontering.

· Å gjøre ny eier kjent med reglene vedr. varmepumper i borettslaget, og at ansvaret overføres ny eier.

· Det må inngås en skriftlig avtale/kontrakt med andelseier vedrørende ovennevnte punkter.

Styret dd.mm.åååå

Forslag til vedtak

Det tillates installasjon av varmepumper.

Vedlegg

3. Forslag til årsmøte 2024.jpg

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder for 2 år. Foreslått kandiat - Ole Warberg - bor ikke i borettslaget og er følgelig ekstern styrelederkandidat. Han påtar seg styreledervervet mot et årlig honorar på kr 45 000. Styret får mandat til å inngå avtale med han.

Det skal velges 2 styremedlemmer for 2 år. En av de foreslåtte kandidatene - Thomas Tonheim - bor ikke i borettslaget og er følgelig ekstern styremedlemkandidat. Han påtar seg vervet mot et årlig honorar på kr 40 000. Styret får mandat til å inngå avtale med han.

Det skal velges 2 varamedlemmer for 1 år.

Innstilling

Styret innstiller på at de foreslåtte kandidatene velges. Styret har ved gjentatte anledninger informert eiere om at det er behov for styrekandidater, men ingen har meldt seg. Styret har derfor sett seg nødt til å innhente eksterne kandidater. Totalkostnad for de 2 eksterne er kr 85 000 årlig. I tillegg kommer honorar til de i styret som bor i Krokås terrasse.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ole Warberg

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Thomas Tonheim

  Litt info om meg: Er 43 år gammel fra Tysnes. Samboer og har 2 barn på 5 og 2 år. Utdannet Eiendomsmegler fra BI i Oslo og har jobbet som Eiendomsmegler i Bergen i 6 år. Har også erfaring fra bank og finans med 3 år i Skandiabanken. Jobber i dag i Obos som rådgiver innen eiendomsforvaltning og har gjort det siden 2015. Ønsker å være med å bidra til at Borettslaget Krokås Terrasse blir et veldrevet og attraktivt borettslag.

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Henriette Mjåseth
- Lailia Lavik Ellingsen

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Marius Steffensen

Vedlegg

1. Ole Warberg.pdf

Til generalforsamlingen i Borettslaget Krokås Terrasse

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2023

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Krokås Terrasse som viser et overskudd på kr 2.882.308. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

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

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

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no

Medlem av UHY International, en sammenslutning av uavhengige revisjons- og konsulentselskaper.

Statsautoriserte revisorer

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Bergen, den 20/2 2024
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor

Medlem av UHY International, en sammenslutning av uavhengige revisjons- og konsulentselskaper.
Statsautoriserte revisorer

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Marius Steffensen	Ospedalen 269
Styremedlem	Henriette Mjåseth	Ospedalen 269
Styremedlem	Jonas Wulf	Ospedalen 269
Varamedlem	Laila Lavik Ellingsen	Ospedalen 269
Varamedlem	Anne Lise Langøen Nilsen	Ospedalen 269

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Borettslaget Krokås Terrasse
Borettslaget består av 40 andelsleiligheter.
Borettslaget Krokås Terrasse er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990496595, og ligger i ASKØY kommune

Gårds- og bruksnummer:
14 449

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Borettslagets revisor er Revisorgruppen Hordaland.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)
I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.
Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i ASKØY kommune
Her er det budsjettert med kr 670 000.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettslaget Krokås Terrasse.

Lån
Borettslaget Krokås Terrasse har lån i Handelsbanken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene
fra jan 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BORETTSLAGET KROKÅS TERRASSE
ORG.NR. 990 496 595, KUNDENR. 6217

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**525 726**	**542 155**	**525 726**	**150 145**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 882 308	974 839	1 020 000	977 500
Tilbakeføring av avskrivning	13	13 337	0	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	13	-160 050	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-986 861	-991 268	-1 019 000	-878 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-2 124 315	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-375 581**	**-16 429**	**1 000**	**99 500**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**150 145**	**525 726**	**526 726**	**249 645**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	256 901	608 128
Kortsiktig gjeld	-106 756	-82 402
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**150 145**	**525 726**

BORETTSLAGET KROKÅS TERRASSE
ORG.NR. 990 496 595, KUNDENR. 6217

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		1 570 410	1 501 291	1 501 188	1 771 402
Innkrevde felleskostnader	2	1 716 448	1 759 202	1 830 812	1 992 598
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 286 858**	**3 260 493**	**3 332 000**	**3 764 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-199 309	-73 564	-141 000	-176 000
Styrehonorar	4	-65 000	-65 000	-65 000	-65 000
Avskrivninger	13	-13 337	0	0	0
Revisjonshonorar	5	-7 363	-7 030	-7 500	-8 000
Forretningsførerhonorar		-118 470	-113 915	-119 000	-125 000
Konsulenthonorar	6	-58 129	-14 260	-9 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-327 335	-337 669	-326 000	-311 000
Forsikringer		-96 752	-90 138	-98 000	-93 000
Kommunale avgifter	8	-648 672	-518 902	-560 000	-670 000
Energi/fyring		-109 285	-135 096	-108 000	-108 000
TV-anlegg/bredbånd		-225 360	-292 248	-320 000	-283 000
Andre driftskostnader	9	-85 423	-131 689	-76 500	-79 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 954 435**	**-1 779 512**	**-1 830 000**	**-1 933 500**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**1 332 423**	**1 480 981**	**1 502 000**	**1 830 500**
Innbetalt andel fellesgjeld		2 124 315	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		**3 456 738**	**1 480 981**	**1 502 000**	**1 830 500**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	9 119	3 881	0	0
Finanskostnader	11	-583 549	-510 023	-482 000	-853 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-574 430**	**-506 142**	**-482 000**	**-853 000**
ÅRSRESULTAT		**2 882 308**	**974 839**	**1 020 000**	**977 500**
Overføringer:					
Til annen egenkapital		2 882 308	974 839		

BORETTSLAGET KROKÅS TERRASSE
ORG.NR. 990 496 595, KUNDENR. 6217

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	58 810 000	58 810 000
Tomt		630 000	630 000
Andre varige driftsmidler	13	146 713	0
SUM ANLEGGSMIDLER		**59 586 713**	**59 440 000**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		110 132	45 624
Andre kortsiktige fordringer	14	28 306	3 300
Driftskonto OBOS-banken		108 146	259 582
Skattetrekkskonto OBOS-banken		4 725	2 081
Sparekonto OBOS-banken		5 592	297 541
SUM OMLØPSMIDLER		**256 901**	**608 128**
SUM EIENDELER		**59 843 614**	**60 048 128**

EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 40 * 5 000		200 000	200 000
Annen egenkapital	15	27 428 489	24 546 181
SUM EGENKAPITAL		**27 628 489**	**24 746 181**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	14 476 369	17 587 545
Borettsinnskudd		17 632 000	17 632 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**32 108 369**	**35 219 545**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		21 857	14 944
Leverandørgjeld		54 241	53 499
Skyldige offentlige avgifter	18	9 505	2 951
Påløpte renter		4 035	2 698
Annen kortsiktig gjeld	19	17 118	8 310
SUM KORTSIKTIG GJELD		**106 756**	**82 402**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**59 843 614**	**60 048 128**
Pantstillelse	20	59 240 000	59 240 000
Garantiansvar		0	0

Askøy, 20.02.2024
Styret i Borettslaget Krokås Terrasse

Marius Steffensen /s/ Henriette Mjåseth /s/ Jonas Wulf /s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til

virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 507 056
Kabel-TV	205 240
Garasjeleie	4 152
Kapitalkostnader på IN-lån	1 545 404
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	25 006
Overført til kapitalkostnader	-1 570 410
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 716 448**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-148 794
Påløpte feriepenger	-17 855
Arbeidsgiveravgift	-32 659
SUM PERSONALKOSTNADER	**-199 309**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjeneste-pensjon.

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 65 000.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 363.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-28 656
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 110
Progressa AS - Konsulenthonorar, Radonmåling	-22 363
SUM KONSULENTHONORAR	**-58 129**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-2 736
Drift/vedlikehold elektro	-45 709
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-145 375
Drift/vedlikehold heisanlegg	-25 079
Drift/vedlikehold brannsikring	-84 903
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-7 079
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-16 454
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-327 335**

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

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-533 536
Renovasjonsavgift	-115 136
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-648 672**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Verktøy og redskaper	-2 190
Vakthold	-23 335
Snørydding	-52 985
Andre fremmede tjenester	-621
Trykksaker	-742
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 580
Andre kontorkostnader	-1 055
Porto	-80
Bank- og kortgebyr	-2 834
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-85 423**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 777
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 592
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 750
SUM FINANSINNTEKTER	**9 119**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-583 549
SUM FINANSKOSTNADER	**-583 549**

NOTE: 12
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 2006/2007	58 810 000
SUM BYGNINGER	**58 810 000**

Tomten ble kjøpt i 2006/2007.
Gnr.14/bnr.449
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

Brannvarslingsutstyr		
Tilgang 2023	160 050	
Avskrevet i år	-13 337	
		146 713
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**146 713**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-13 337**

NOTE: 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto IN	28 306
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**28 306**

NOTE: 15
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	17 509 788
Egenkapital fra IN tidligere	14 792 927
Egenkapital fra IN 2023	2 124 315
Reduksjon EK fra IN	-6 998 541
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**27 428 489**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.
Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken		
Renter 31.12.2023: 5,490%, løpetid 29 år		
Opprinnelig, 2011	-41 608 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	9 227 528	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	986 861	
Nedbetalt tidligere, IN	14 792 927	
Nedbetalt i år, IN	2 124 315	
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN		**-14 476 369**

NOTE: 17
ANNEN LANGSIKTIG GJELD
BORETTSINNSKUDD

Saldo 1.1	-17 632 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-17 632 000**

NOTE: 18
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-4 725
Skyldig arbeidsgiveravgift	-4 780
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-9 505**

NOTE: 19
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-17 118
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-17 118**

NOTE: 20
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	17 632 000
Pantelån	14 476 369
Beregnede IN-forpliktelser	9 918 701
TOTALT	**42 027 070**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	58 810 000
Tomt	630 000
TOTALT	**59 440 000**

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6601847. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.
Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld
Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.
Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost oef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.
Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader
Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

Vedlegg 3 til sak 7. Varmepumper

Forslag til Årsmøte 2024.

Mitt forslag er ønske å få montere varmepumpe til neste vinter. Det burde være i alles interesse å få lov til slik oppvarming.

Vi reduserer energibehovet på mellom 40%-80%. Utsagn fra eksperter som driver med boligoppvarming.

Vi får ned strømforbruket, det blir mindre belastning på strømnettet. En varmepumpe kan erstatte tre panelovner. Vi får mere varme pr. kilowatt som brukes. Nye varmepumper i dag, lager minimalt av støy eller vibrasjon. Har selv gode erfaringer med bruk av varmepumpe fra tidligere bolig i ca. 20 år.

Det er en god investering for den enkelte, samfunnet, miljøet, m.m..

Selvfølgelig må det være noe den enkelt andelseier velger og betaler for sin leilighet.

Med en slik ordning vil det ikke føre til at felleskostnadene øker, grunnet hver enkelt som ønsker varmepumpe betaler alt selv

Håper styret går innfor en mere miljøvennlig og økonomisk oppvarming for oss i Krokås Terrasse.

Mvh

Norvald Karlsen i leilighet 38

06/02-24

Er bortreist fra 22/02 – 11/03- 24.

PRESENTASJON OLE WARBERG



Viser til samtaler om mulige lederverv i borettslaget Krokås Terrasse. Jeg oversender herved en kort oversikt over min historikk som kan være relevant ved utøvelse av vervet og fremtidige oppgaver.
Jeg ser frem til et positivt og givende samarbeide i årene som kommer.

Ole Warberg
Morviksanden 32, 5124 Morvik.
Telefon + 47 - 906 23 110
Epost ole@magicnorway.no (til 30 april 2024) / olewarberg1@gmail.com

Dagens posisjon: **konserndirektør i Magic Norway AS**. Resultat 2022; 479 millioner kroner.
Selskapet har ca. 200 ansatt og er konsernselskap for en rekke eiendommer og selskaper, herav kjøpesenteret Xhibition (og tidligere Kløverhuset), 5 hotelleiendommer med ca. 750 rom og en rekke næringsbygg med kontor og detaljhandel som leietakere.
Øverste leder for de ulike divisjoner samt utvikling av nye virksomheter.
Ansvarlig og utøvende for kontrahering og reforhandlinger av leieavtaler for over 70 ulike virksomheter på eiendommer og kjøpesentre innen kontorer, butikkvirksomhet og servering og drift av kjøpesenteret.
Utvikling av nye selskaper og konsepter. Ansvarlig for drift av hotellselskaper, serveringssteder, uteliv og opplevelser.
Ansvarlig for driftsoppgaver som har ansvar for store rehabiliteringer av eiendommer, vedlikehold, innkjøp og løpende driftsoppgaver. Også deltagende i omfattende byggeprosjekter.
Også engasjert i salg, kjøp og utvikling av eiendommer, herav også tilknytning til omfattende juridiske Problemstiller og prosesser med offentlige myndigheter ift byggesøknader, bruksendringer mm.
Se mer på www.magivnorway.no

Tidligere posisjon: **reiselivsdirektør i Bergen**, leder for Bergen Reiselivslag / VisitBergen.
Organisasjonen er en *privat* organisasjon med 40 ansatte med fokus på næringsutvikling, markedsføring, profilering, omdømmebygging, merkevarebygging, kompetanse og produktutvikling - nasjonalt og internasjonalt.
Se mer på www.visitBergen.com.

Før det igjen: **Direktør Thon Hotel Bergen Airport**. Leder for 150 medarbeidere i en ung alder i hotellnæringen gjennom Olav Thon gruppen og har gjennom årenes løp opparbeidet meg **en vid og utstrakt kompetanse** innen drift av hoteller og restauranter samt kommunikasjon, strategi, salg, markedsføring, ledelse og økonomi.

Øverste tillitsverv i NHO: Fra 2012 til 2020 i 8 år, **president** i **NHO Reiseliv** med 3.500 bedrifter nasjonalt og 55.000 ansatte. Fokus på næringspolitikk, utdanning og innkjøp. Se www.nhoreiseliv.no.

ARBEIDSERFARING:

Magic Norway AS, konserndirektør. Eiendom, kjøpesentre, hoteller, restauranter
Bergen Reiselivslag / Visit Bergen, reiselivsdirektør i Bergen. Samarbeidsorgan for reiselivsnæringen, kulturlivet og myndighetene ifm salg og markedsføring av Bergensregionen
Thon Hotel Bergen Airport, direktør. 231 doble rom, fullservicehotell,
Rank Xerox, marked og salg. /Utenlandsopphold, 5 måneders arbeidsopphold i Canada med arbeid innen reiseliv og bank. /Den norske Kirke, Åsane Menighet, ungdomsarbeid.
Sjøforsvaret, Militærpolitiet, førstegangstjeneste.

ULIKE VERV:

- **President NHO Reiseliv**. Arbeidsgiverorganisasjon med 3.500 bedrifter og 55.000 ansatte innen overnatting, servering, opplevelser, destinasjoner, leiebil og kultur. Hovedfokus på næringspolitikk, juridiske emner og en innkjøpsorganisasjon som omsetter for ca. 3,5 milliarder kroner.
- Styreleder stiftelsene NHO Reiselivs opplærings- og utviklingsfond og Larsens fond.
- Deltager i Rådet for Akvariet i Bergen. Fokus på bygging av nytt akvarium i Bergen
- NHOs Representantskap.
- Styremedlem og deleier **Bergen Cruise Line AS**. Et nystartet selskap med 2 milliarder i planlagt investeringskapital de neste 3 årene.
- Styremedlem **Norway Convention Bureau BA**. Selskapet skal markedsføre og selge Norge som destinasjon for internasjonale kongresser og konferanser.
- Leder Nordisk Besøksnæring, et samarbeid mellom de nordiske landene.
- Leder for NHO Bransjeutvalg Destinasjoner nasjonalt.
- Styremedlem **Cruise Norway AS**. Nasjonalt overbyggende markedsselskap med målgruppe det internasjonale cruisemarkedet, både mot rederier og publikum.
- Styreleder og grunder i **Study Norway Technical Visits AS**. Internasjonalt selskap med formål å produsere studieturer til Norge hovedsakelig fra Japan og Kina.
- Nestleder styret **Bergen Sentrum AS, Sentrumsforeningen, Bergen Sentrum Netthandels AS og Bergen Julemarked AS**. Selskap eid av Bergen kommune, Bergen Næringsråd, Sentrumsforeningen og VisitBergen med formål å markedsføre sentrum som et aktivt sted for handel og opplevelser. Herav **Pepperkakebyen** og nyutviklingen **Byrommet** som kommer i 2024.
- Medlem i Representantskapet for Bergensbanken.
- Styreleder **Bergen Guide Service A.S**. Daglig leder i selskapet i 2006 og 2007.
- Varamedlem til styret i Messeselskapet AS
- Styremedlem **Fjord Norge AS**. Internasjonalt markedsføringsselskap på vegne av det offentlige og reiselivet i de fire fjord-fylkende mot ferie- og fritidsmarkedet internasjonalt.
- Styremedlem i stiftelsen **Kulturby Bergen 2000**. Arrangør av det nasjonale arrangementet som hovedsakelig ble avholdt i Bergen. Representerte næringslivet
- Styremedlem i landsstyret i Forbundet for Overnatting og Serveringsnæringen
- Formann i Forbundet for Overnattings- og Serveringsnæringen, Bergen og Omland
- Varamedlem til styret i Bergen Reiselivslag. / Styremedlem FOS, avd. Bergen og Omland / Styremedlem Bergen Convention Service.
- Styreformann **Eurohotels,** nasjonal salgs- og markedsføringskjede for hoteller.
- Diverse konsulentfunksjoner i organisasjoner og bedrifter.

Medlem av en rekke råd og utvalg lokalt, nasjonalt og internasjonalt, blant annet:

- Byrådsleders kontaktutvalg i Bergen som er kontaktorgan innen næringsliv, akademia, politikk og offentlig administrasjon. Deltagende i interreg prosjekter i EU sammenheng.
- Forum Reiseliv Hordaland, Hotellgruppen i Bergen
- Markedsgruppe strategi Asia, nasjonalt og Skandinavisk samarbeid mot målgrupper i Asia.
- Deltagende i European Cities Marketing, et europeisk samarbeid.
- Deltagende og Norges representant i HOTREC, den Europeiske organisasjon for reiselivet.
- NHO Næringslivets Reiselivsråd og topp lederforum nasjonalt som er samarbeidsorganet for fire landsorganisasjoner som berører reiselivet. Videre deltagende i NHOs Representantskap
- Norway Convention Bureau som er det internasjonale fellesorganet for markedsføring av Norge i utlandet innen kongresser. Største eier i selskapet
- Prosjektleder for det internasjonale **prosjektet FlyBGO**. Formål få flere direkte flyruter til Bergen.
- Initiativtaker i arbeidet med å opprette ferge mellom Newcastle og Vestlandet.

- Deltakelse i hovedkomiteer og utvalg som Sykkel VM, Tall Ship Races, Fotball EM, EM i friidrett, Kulturby Bergen 2000, Storbyprosjektet, European Cities Marketing, Barnas Bergen, Prosjekt Hordaland, Hotrec – Europeiske fellesorgan for overnatting, servering reiseliv, European Cities Marketing, m.fl.

Erfaring som prosessleder for strategiprosesser i egen organisasjon, i bedrifter innen hotell, servering, handlesbedrifter og reiseliv, i fylkessammenheng, i kommunale sammenhenger og i private organisasjoner og tillegg en rekke private verv gjennom årenes løp.
Deltakende i nasjonale og internasjonale næringslivsdelegasjoner innen næringsliv, reiseliv og kultur.

UTDANNELSE:

- Oslo Handelshøyskole, 4-årig, siden fusjonert med BI's siviløkonomstudie
- Norges Handelshøyskoles Kursvirksomhet, vekttall halvt års studie
- Militærpolitiskolen i Sjøforsvaret
- Åsane Gymnas Bergen, reallinjen
- En rekke kurs og seminarer, blant annet ved Cornell University, USA

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 16.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 19.04.24
Selskapsnummer: 6217 **Selskapsnavn:** Borettslaget Krokås Terrasse

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Alexander Lilleskare er valgt.

☐ For
☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitne

Reidar Færestad er valgt.

☐ For
☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For
☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For
☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 65 000

☐ For
☐ Mot

Sak 6 Forandre på formuleringen til Husordensreglene §5 som omhandler brannsikkerhet

Forandre på formuleringen til Husordensreglene §5 som omhandler brannsikkerhet.

☐ For
☐ Mot

Sak 7 Varmepumper

Det tillates installasjon av varmepumper.

☐ For
☐ Mot

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Ole Warberg

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Thomas Tonheim

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Henriette Mjåseth
☐ Lailia Lavik Ellingsen

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Marius Steffensen

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Borettslaget Krokås Terrasse

Organisasjonsnummer: 990496595
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 16. april kl. 09:00 til 19. april kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 23.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Det foreslås at Alexander Lilleskare (OBOS) er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Alexander Lilleskare er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **20**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitne

Valg av eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

> **Forslag til vedtak:**
> Reidar Færestad er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **20**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **19**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Styrets innstilling
Årsrapport og regnskap godkjennes

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **20**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 65 000

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 65 000
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **17**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Forandre på formuleringen til Husordensreglene §5 som omhandler brannsikkerhet

Forslag til det som har med røykvarslere:

Røykvarslerne som er installert i leilighetene, levert av sfty, er en integrert del av vår felles brannsikkerhet. Det påhviler hver andelseier/leietaker ansvaret for disse enhetene. Det er bare Energizer Lithium AA (L91-FR6) batterier som må benyttes. Dette produktet er spesielt testet og tilpasset for å fungere med disse batteriene. Vi understreker at røykvarslerne er fastmontert og tilhører den tilhørende leiligheten. Det er strengt forbudt å fjerne eller deaktivere røykvarslerne, da dette utgjør en vesentlig risiko for brannsikkerheten i hele borettslaget. Enhver endring, fjerning eller deaktivering av røykvarslerne er i strid med husordensreglene og kan medføre alvorlige konsekvenser for beboernes sikkerhet. Vi oppfordrer alle beboere til å respektere og følge disse retningslinjene for å opprettholde et trygt bomiljø for alle.

Forslag til det som har med brannslukningsapparat:

Brannslukkingsapparatet i leiligheten skal være plassert på et lett tilgjengelig sted og må ikke fjernes fra leiligheten. Hver beboer må se til at det ikke er synlige tegn på skader, og at apparatet er klar til bruk i tilfelle brann. Ethvert behov for vedlikehold, reparasjon bør umiddelbart rapporteres til styret i borrettslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Forandre på formuleringen til Husordensreglene §5 som omhandler brannsikkerhet.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **17**
Antall stemmer mot vedtaket: **5**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Varmepumper

Fremmet av: Norvald Karlsen, leil 38

Endring av husordensreglene § 12A som forhindrer installasjon av varmepumpe.

Styrets innstilling
I forbindelse med at det har vært ønske fra flere andelseiere om innstallering av varmepumpe, og at bruk av varmepumpe til oppvarming er ett av virkemidlene som blir fremhevet av myndighetene, kan det blir lov å montere varmepumpe til oppvarming blir omtalt i borettslagets vedtekter med forbehold at styret i fremtiden kan avgjøre hva som skal skje i den forbindelse både når det gjelder kvalitet, støy- og vibreringsnivå og at montering og vedlikehold blir foretatt av offentlig godkjent fagperson. Og at man må søke styret om å få montert. Og følgene kriterier vil se noe ut som dette:

Retningslinjer vedr. varmepumper i Borettslaget Krokås Terrasse
Ihht. Vedtak på ordinær generalforsamling 19.04.2024:

Varmepumper tillates etter styrets godkjenning, og forutsatt at borettslaget kriterier er oppfylt.

(plassering, lydnivå, montering mm).

Styret har ansvar for kriteriene.

Det skal sendes søknad til styret, med innhold:

· Type varmepumpe

· Utvendig lydnivå

· Navn på godkjent installatørbedrift

· Planlagt monteringsmåned

· Bekreftelse om at gjeldende regler følges

Arbeid skal ikke påbegynnes før skriftlig tillatelse foreligger. Følgende gjelder:

· Varmepumpens utedel plasseres på ??? Har dere fått råd fra fagfolk om hvor utedel bør plasseres? Det følgende er et eksempel fra et annet selskap «terrassegulv under vinduer på altan, minimum 1 m fra skillevegg og nabo, og ikke høyere enn rekkverket.»

· Utedelen monteres på vibrasjonsdempere, 20-25 cm fra vegg og plasseres slik at det ikke skaper støy for naboer.

· Maks utvendig lydnivå på 48 db. Opplevd støy hos nabo skal være på maks 35 db. Støyreduksjonsfunksjon på utedel (nattmodus) anbefales.

· Drensledninger skal frostsikres med selvregulerende varmekabel til takrenne eller bakkenivå.

· Drensledninger på vegg skal monteres i kabelrørbeskyttelse.

· Firmaet som installerer, skal være F-gass godkjent.

· Strømtilkobling til varmepumpen må være jordet. Har borettslaget avtale med en elektriker som kanskje gir den enkelte en rabattert pris?

· Dokumentasjon av installasjonen etter montasje sendes styret i elektronisk form.

· Varmepumpen skal ha jevnlig service, mht sikkerhet og støy.

Andelseier er ansvarlig for:

· Alle skader som følge av installasjon, demontering og bruk av varmepumpen.

· Alle kostnader til vedlikehold og utbedringer på bygning som kan tilskrives varmepumpen.

· Demontering og remontering av utedelen i forbindelse med rehabilitering/oppussing.

· Demontere varmepumpen hvis den ikke er ihht. gjeldende regler, og hvis den ikke lenger er i bruk.

· Løse ethvert problem ift. naboer vedr. vibrasjoner, eller støy over fastsatte grenser, i ytterste konsekvens demontering.

· Å gjøre ny eier kjent med reglene vedr. varmepumper i borettslaget, og at ansvaret overføres ny eier.

· Det må inngås en skriftlig avtale/kontrakt med andelseier vedrørende ovennevnte punkter.

Styret dd.mm.åååå

Forslag til vedtak:
Det tillates installasjon av varmepumper.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **14**
Antall stemmer mot vedtaket: **6**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

8. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder for 2 år. Foreslått kandiat - Ole Warberg - bor ikke i borettslaget og er følgelig ekstern styrelederkandidat. Han påtar seg styrelederververt mot et årlig honorar på kr 45 000. Styret får mandat til å inngå avtale med han.

Det skal velges 2 styremedlemmer for 2 år. En av de foreslåtte kandidatene - Thomas Tonheim - bor ikke i borettslaget og er følgelig ekstern styremedlemkandidat. Han påtar seg vervet mot et årlig honorar på kr 40 000. Styret får mandat til å inngå avtale med han.

Det skal velges 2 varamedlemmer for 1 år.

Innstilling
Styret innstiller på at de foreslåtte kandidatene velges. Styret har ved gjentatte anledninger informert eiere om at det er behov for styrekandidater, men ingen har meldt seg. Styret har derfor sett seg nødt til å innhente eksterne kandidater. Totalkostnad for de 2 eksterne er kr 85 000 årlig. I tillegg kommer honorar til de i styret som bor i Krokås terrasse.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Ole Warberg (17 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ole Warberg

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Thomas Tonheim (18 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Thomas Tonheim

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Lailia Lavik Ellingsen (17 stemmer)
Henriette Mjåseth (17 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Lailia Lavik Ellingsen
Henriette Mjåseth

Styremedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Marius Steffensen (17 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Marius Steffensen

Protokollen er digitalt signert av;

Møteleder og protokollfører: Alexander Lilleskare /s/

Protokollvitne: Reidar Færestad /s/

Informasjon fra

Kommunen

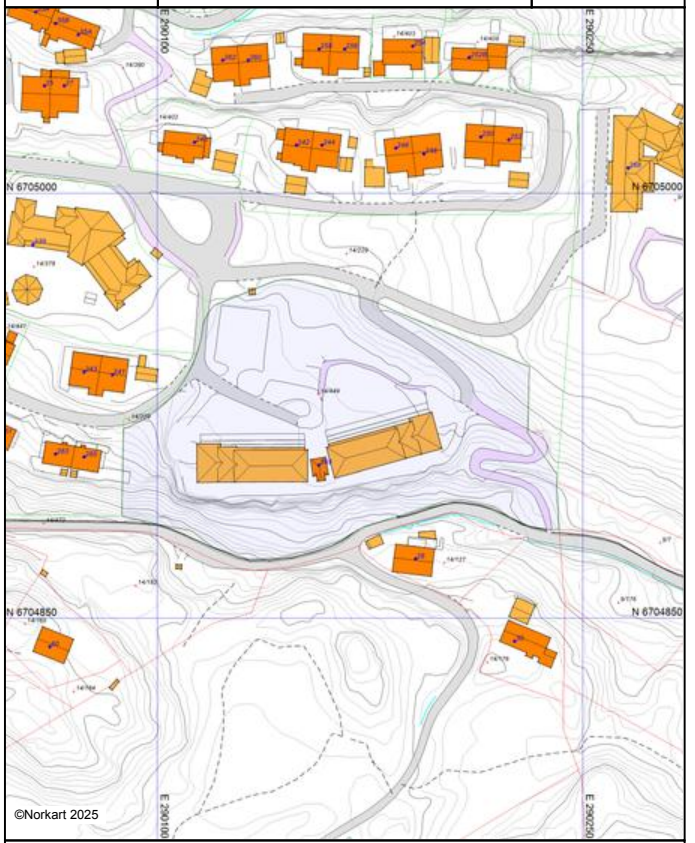
Askøy kommune

Grunnkart

Eiendom: 14/449
Adresse: Ospedalen 269
Utskriftsdato: 21.05.2025
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Matrikkelkart
- Abc Tekst eiendom
- Grunneiendom
- Hjelpelinje fiktiv
- Grense .lte. 13 cm
- Usikre grenser

Matrikkel Adresse
- Abc Tekst for Vegadresse
- Vegadresse

TraktorvegSti
- Sti

VEG
- Annet vegareal
- Avgrensning mot annet vegareal
- Gang/Sykkelveg
- Vegdekkekant
- Autovern
- Veg

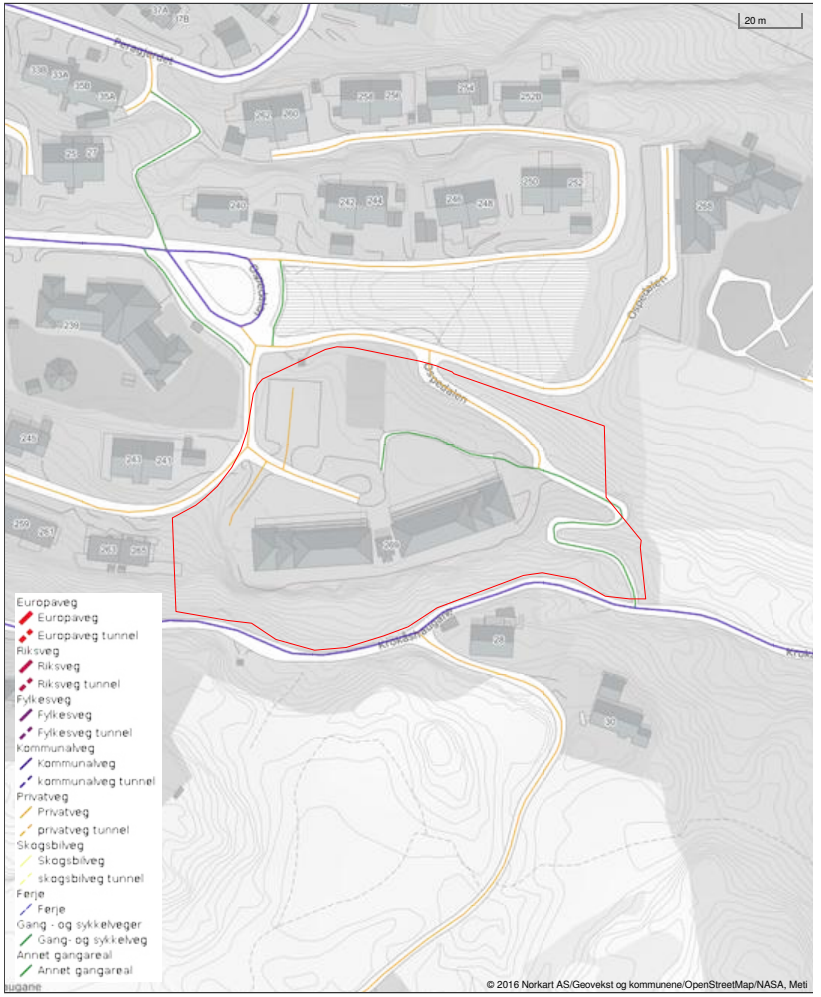
Høydeinformasjon
- Høydekurve 5m
- Høydekurve 1m
- Forsenkningkurve 5m
- Forsenkningkurve 1m

Innsjøer og vassdrag
- Kanal/Grøft
- Veggrøft åpen

Bygninger
- Bygningsdelelinje
- Taksprang Bunn
- Bygning - Boligbygg
- Bygning - Andre bygg
- Annen bygning
- Takriss
- Trapp inntil bygg, kant
- Veranda
- Bygningslinje
- Taksprang
- Mønelinje

Utskriftsdato: 21.05.2025

Vegstatuskart for eiendom 4627 - 14/449//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Utskriftsdato: 21.05.2025

Askøy kommune

Adresse: Klampavikvegen 1, 5300 KLEPPESTØ
Telefon: 56158000

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Askøy kommune

Kommunenr.	4627	**Gårdsnr.**	14	**Bruksnr.**	449	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Ospedalen 269, 5308 KLEPPESTØ								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	9001 (https://www.arealplaner.no/4627/gi/?funksjon=VisPlan&kommunenummer=4627&planidentifikasjon=9001)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2012- 2023
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.12.2012
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4627/dokumenter/12452/Bestemmelser%20Kommuneplanens%20arealdel%202012-2023%2C%20revidert%2018.02.16.pdf
Delarealer	**Delareal** 10 350 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** _
	Delareal 37 m^2 **Arealbruk** LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende **Områdenavn** _

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	9002 (https://www.arealplaner.no/4627/gi/?funksjon=VisPlan&kommunenummer=4627&planidentifikasjon=9002)
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024-2036
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	32 (https://www.arealplaner.no/4627/gi/?funksjon=VisPlan&kommunenummer=4627&planidentifikasjon=32)
Navn	Plan 32-00 - Del av Nordre Krokås
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.07.1975
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4627/dokumenter/12099/Plan%2032%20-%20Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 10 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse
	Delareal 7 m^2 **Formål** Kjørevei
Id	456 (https://www.arealplaner.no/4627/gi/?funksjon=VisPlan&kommunenummer=4627&planidentifikasjon=456)
Navn	Plan 32-03 - Reg.endr for terrassehus gnr 14, bnr 229
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.10.2004
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4627/dokumenter/12902/456_Godkjente_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 9 865 m^2 **Formål** Boliger
	Delareal 508 m^2 **Formål** Frisiktsone
	Delareal 221 m^2 **Formål** Felles avkjørsel
	Delareal 283 m^2 **Formål** Gangvei

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (50 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 50 meter fra eiendommen.

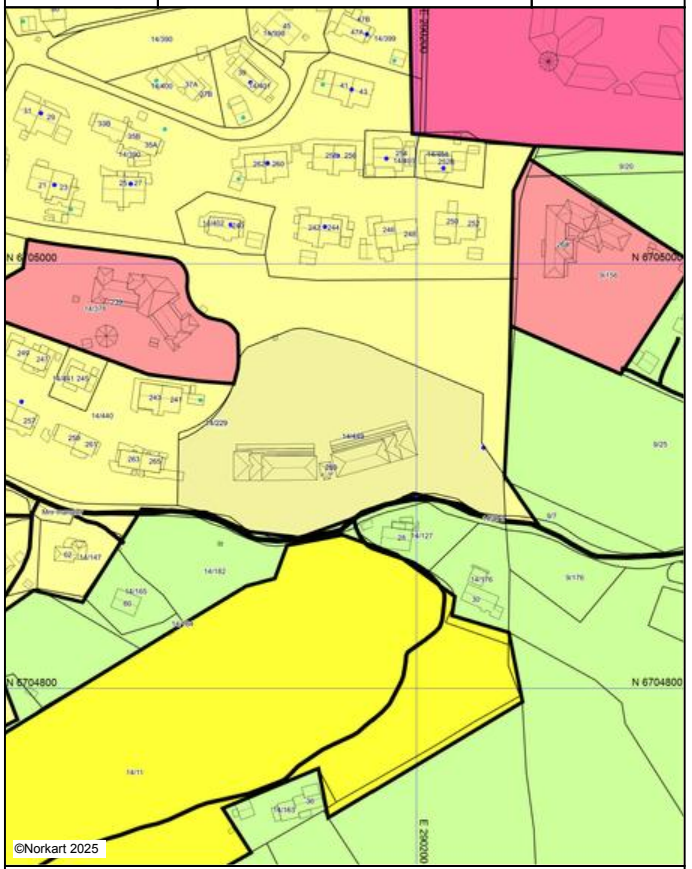
Askøy kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 14/449
Adresse: Ospedalen 269
Dato: 21.05.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens digitale versjon av Kommuneplanens arealdel. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard, og viser planen slik den er vedtatt. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Faresone grense
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
- Støysonegrense
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Boligbebyggelse - nåværende
- Boligbebyggelse - fremtidig
- Tjenesteyting - nåværende
- Tjenesteyting - fremtidig
- LNFR - areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Samleveg - nåværende
- Adkomstveg - nåværende

Bygninger

- Taksprang Bunn
- Bygning
- Takkant
- Bygningsdelelinje
- Trapp inntil bygg, kant
- Veranda
- Bygningslinje
- Taksprang
- Mønelinje

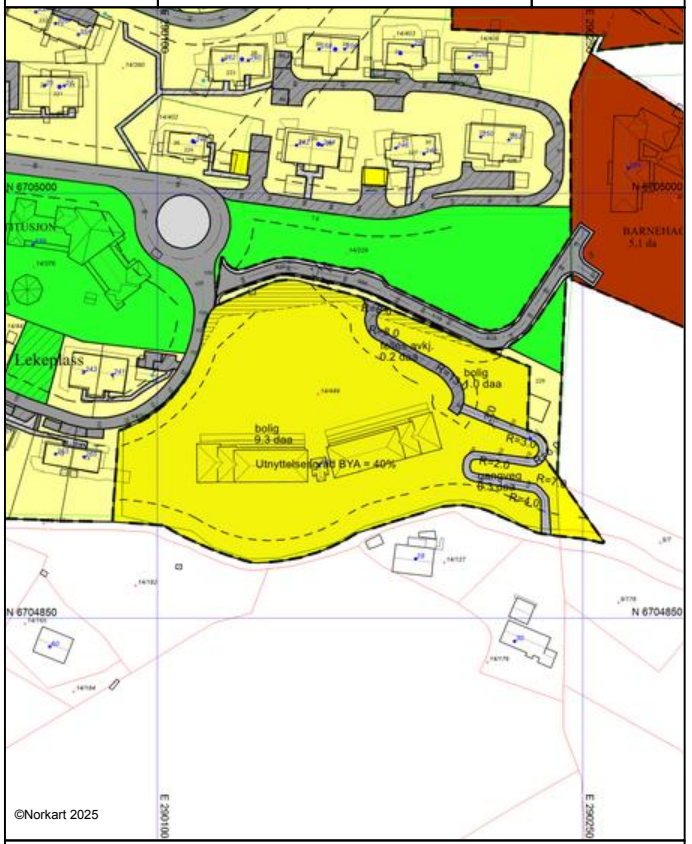
Askøy kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 14/449
Adresse: Ospedalen 269
Dato: 21.05.2025
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



©Norkart 2025

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale planbaser og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet.
Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller eiendommen ikke er oppmålt. For å se originaler, se linker under planopplysninger.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Garasjer i boligområder
- Almennyttig barnehage

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gangveg
- Parkeringsplass

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
- Friområder

Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
- Grense for restriksjonsområde

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Byggelinje
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Matrikkelkart
- Abc Tekst eiendom
- Grunneiendom
- Hjelpelinje fiktiv
- Grense .lte. 13 cm
- Usikre grenser

Matrikkel Adresse
- Abc Tekst for Vegadresse
- Vegadresse

Bygninger
- Taksprang Bunn
- Bygning
- Takkant
- Bygningsdelelinje
- Trapp inntil bygg, kant
- Veranda
- Bygningslinje
- Taksprang
- Mønelinje

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bergen Vest

Kjøkkelvikbrekkene 20, 5178 LODDEFJORD

Nordvik Bolig avd. Bergen Vest er eiendomsmegleren for deg som er litt mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe bolig.Vi kjenner Bergen Vest, Askøy og Øygarden svært godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene vektlegger når de skal velge sitt nye hjem.
Vi er et solid team med engasjerte meglere som brenner for yrket. Vi vet hva som kreves for å oppnå de høyeste salgssummene. Gjennom en eksklusiv boligpresentasjon og digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig, på helt nye måter.
Ta gjerne kontakt med oss for gode råd i forbindelse med kjøp/salg av bolig, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

900 20 945

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

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

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

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

9. AVTREKKSVIFTER 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

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

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

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer **ingen angrerett** ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte “motbud”), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 32-0162/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Ospedalen 269 5308 KLEPPESTØ

Betegnelse: Gnr 14, bnr 449 (ideell andel 1/1) i Askøy kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no