NORDVIK

Kringsjåveien 79

2 soverom | 64 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Kringsjåveien 79

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
15	Om boligen
23	Tilstandsrapport
35	Egenerklæringsskjema
42	Andre vedlegg
47	Nabolagsprofil
95	Kontaktinfo
98	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
101	Forbrukerinformasjon om budgivning
102	Budskjema

Salgsoppgave produsert 22.04.2026







Nøkkelinformasjon

Nydelig 3-roms leilighet med peis, balkong og sjøutsikt! 200 meter til busstopp. Ingen dokumentavgift eller forkjøpsrett

Prisantydning	**2 890 000,-**
Omkostninger	**1 380,-**
Totalpris	**3 086 857,-**
Fellesgjeld	**195 477,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 658,-**
BRA-i	**64 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1952**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Kringsjåveien 79 - en svært innbydende leilighet med sentral beliggenhet på Laksevåg. Bo kun 200 meter fra busstopp med hyppige avganger, samt Laksevåg senter med et stort utvalg av butikker. Det er heller ikke lange veien til sentrumskjernen for et utvidet servicetilbud, studieinstitusjoner m.m.

Høydepunkter:

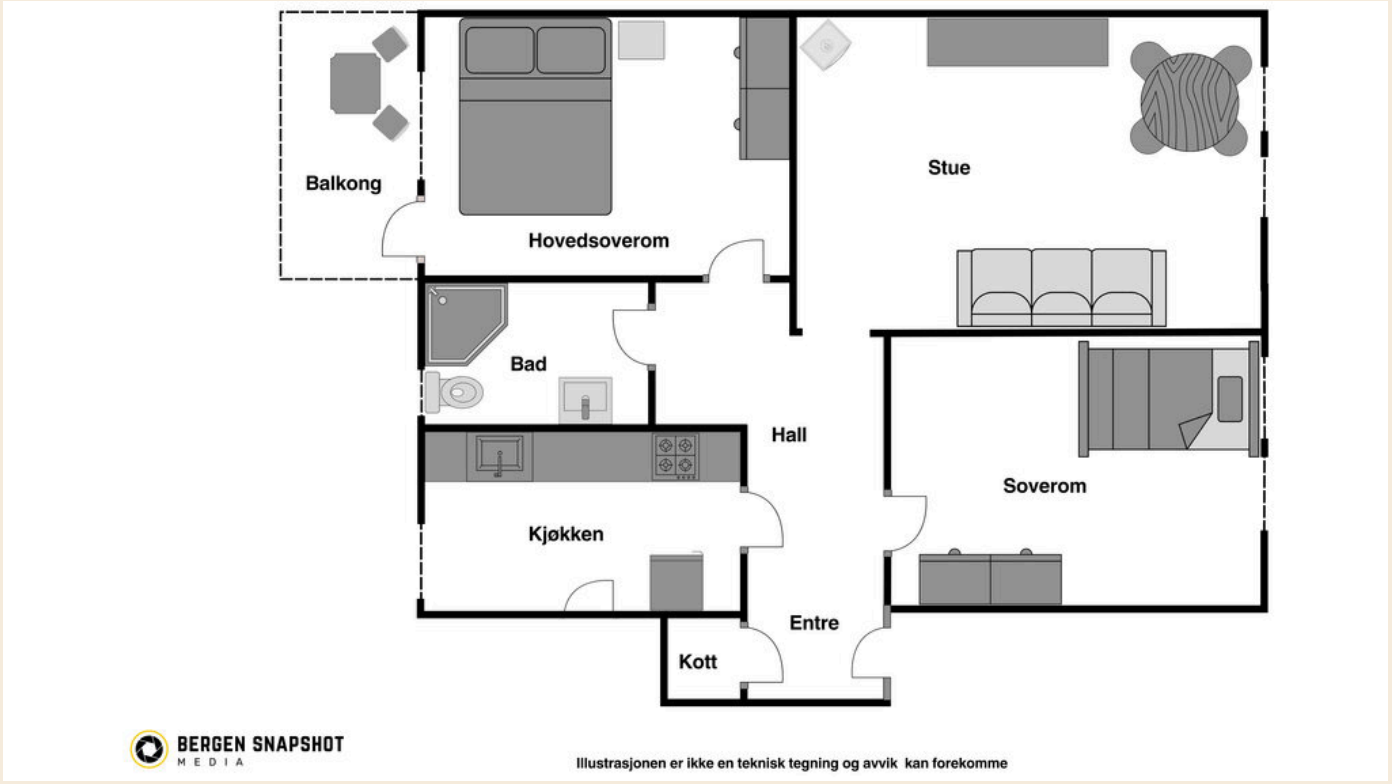
- Koselig balkong på 3,7 m² med utsikt mot innseilingen til Bergen
- Peis
- Lyse, delikate fargetoner
- Ingen dokumentavgift eller forkjøpsrett - lave omkostninger ved kjøp
- Disponerer to eksterne boder

Nærområdet:

- 3 min gange til Laksevåg Senter og busstopp
- Treningssenter like ved
- Kort vei til sentrum
- Nærhet til Damsgårdssundet
- Flotte turmuligheter i nærheten, som Damsgårdsfjellet

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 64 kvm
Total BRA: 64 kvm



















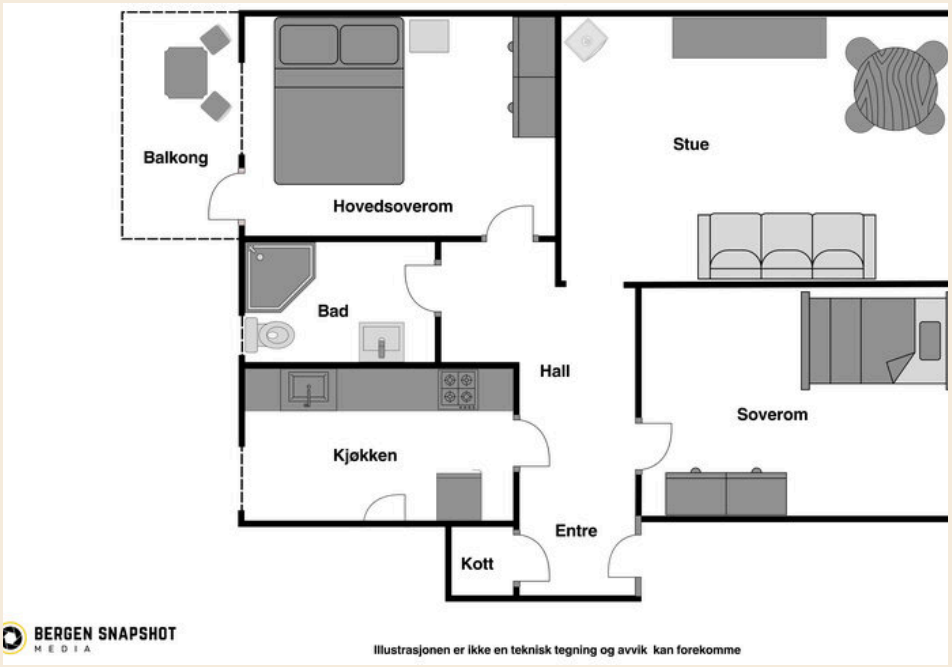








- Plantegning -





10557029756943

- Med Laksevåg senter som nærmeste nabo ligger alt til rette for en lettvint hverdag -



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
19-0386/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Kringsjåveien 79, 5163 LAKSEVÅG
Gnr 151, bnr 82 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune
Andelsnr 9 i Kringsjåv 77-79-81 Borettslag, org.nr. 951295655

Selger
Sandra Hanssen

Kjøpesum og omkostninger
2 890 000,- (Prisantydning)
195 477,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 085 477,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 880,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 086 857,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 096 357,- (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
1952

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 64 kvm
Totalt BRA: 64 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 64 kvm. Entré/gang, stue, kjøkken, to soverom, bad og garderobe.
Total BRA: 64 kvm.
TBA: 4 kvm. Balkong på 3,7 m².

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

I tillegg disponerer leiligheten to eksterne boder i kjeller, hvorav den ene boden måler 5,8 m². Den andre boden hadde ikke tilkomst for måling, og takstmann har derfor ikke fått målt opp denne.
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 andelens BRA-e og totalt BRA.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Arealer er målt med laser på stedet. Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper, sjakter etc. Netto romareal inkluderer innebyggede garderobeskap, innkassinger/pipeløp etc. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Innhold
Leiligheten ligger fint til i byggets 1. etasje og inneholder:
- Entré/gang, stue, kjøkken, to soverom, bad og garderobe.

I tillegg disponerer leiligheten to eksterne boder i kjeller.

Parkering
Det medfølger ikke parkeringsplass til leiligheten. Når et medlem ønsker parkeringsplass, må den søke styret om dette. Styret fordeler parkeringsplassene etter ansiennitet eller tilgjengelighet. Styreleder opplyser at det pt. ikke er noen ledige plasser, og at det kreves at noen sier opp sin parkeringsplass for at det skal bli ledig plass.

Modernisering og påkostninger
- Malt overflater.
- Skiftet benkeplate.
- Fått inn ny kurs til platetopp.
- Skiftet dusj.

Sammendrag selgers egenerklæring
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei. Rørfornyelse gjort i regi av borettslaget i 2025.

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?
- Ja, faglært. Usikker på firmaet, men rørfornyelse.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Foreligger det en samsvarserklæring?
- Ja. Elktro Team AS - laget ny kurs til platetopp.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Usikker på firma. Rørfornying av rør i alle leilighetene. 2025.

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Ja. Takst tatt i januar 2026.

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig
Frøyen Takst AS

Byggemåte
Utdrag fra tilstandsrapport:
- Grunnmur, bærende konstruksjoner og etasjeskillere av betong.
- Yttervegger av mur/betong med utvendig pusset og malt fasade.
- Vinduer med isolerglass.
- Flat takkonstruksjon antatt tekket med takbelegg.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 3:
- Bad.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:
- Avløpsrør.
- Vannledninger.
- Varmtvannsbereder.

Lovlighet/HMS:
- Rekkverket er lavere enn dagens krav, men vurderes å være i samsvar med regelverket på oppføringstidspunktet. Lav høyde gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

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

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger. Følgende hvitevarer medfølger:
- Stekeovn.
- Induksjonsplatetopp.
- Kjøleskap.

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Ildsted i stue.
- Elektrisk oppvarming med gulvvarme på bad.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et strømforbruk på ca. kr. 1 300,- per mnd. på vinterstid og ca. kr. 400-600,- per mnd. på sommerstid. Energiforbruket vil variere fra husstand til

husstand.
Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 658,- pr. mnd.
Inkluderer: Tv/internett, felles byggforsikring, kommunale avgifter, renter og avdrag på fellesgjeld og strøm i fellesarealer.

Felleskostnadene kan bli besluttet å øke etter utarbeidelse av salgsoppgaven. Styreleder opplyser at det pt. ikke foreligger noen planer om å øke felleskostnadene utenom vanlig indeksregulering.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 820 466,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 281 862,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Grunnpakke tv/internett fra Telia er inkludert i felleskostnadene.

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslaget består av 24 andelsleiligheter.

Forretningsfører
Obos Bbl

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse
Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 195 477,-pr. 14.04.2026

Borettslaget har en samlet fellesgjeld på kr. 4 717 410,- fordelt på andelene, og lånevilkårene er:

Husbanken
Serielån
Rente: 4,08%, flytende
Andel av saldo: kr. 22 644,-
Innfrielsesdato: 01.01.2030

OBOS-banken AS
Annuitetslån
Rentesats: 5,49%, flytende
Andel av saldo: kr. 172 832,-
Innfrielsesdato: 30.09.2055

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.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven. Styreleder opplyser at det pt. ikke foreligger noen planer som vil medføre økning i fellesgjeld. Styreleder opplyser videre at på sikt må blant annet fasaden ses på og at det kan bli noe prosjekter i løpet av de neste årene, men at det er uvisst når det vil skje.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Borettslaget hadde et positivt årsresultat på kr. 387 853,- i 2024.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Beboerne er til enhver tid forpliktet til å følge gjeldende vedtekter og husordensregler.
- Trappevask og vask av fellesområde deles mellom medlemmene i oppgangen etter tur. Trappene skal vaskes to ganger i uken.
- Dugnad ca. to ganger i året.

Dyrehold
Dyrehold må søkes om til styret.

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 83211488

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 632 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 Kringsjåveien 79. Leiligheten har en fin beliggenhet som passer både for den urbane og den turglade. Bare noen minutters gange fra leiligheten finner man busstopp og Laksevåg senter med apotek, vinmonopol, sportsforretning, kles- og skobutikker, kafeer og to store dagligvarebutikker med godt utvalg.

Det er kort vei til det yrene bylivet i sentrum enten man velger å sykle eller ta buss. Her finner man noe som passer enhver smak innenfor restauranter, shopping, uteliv, fasiliteter og servicetilbud. Fra leiligheten er det også kort vei til Damsgårdssundet - morgendagens bydel. Det er blitt en veldig spennende bydel med kafeer, allmenninger, kaipromenade, småbåthavn, restauranter, treningssentre og en egen sandstrand. Gang- og sykkelbroen Småpudden tar deg over til Møhlenpris og videre til inn til sentrumskjernen. Over broen finner man også studieinstitusjoner som BI og UIBs fakulteter.

For den turglade er det kort vei til flere turområder og fjell, som blant annet Damsgårdsfjellet.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 23.01.1952. Denne gjelder et 4 etasjes våningshus i teglstein.
Det foreligger også ferdigattest for vindusendring datert 31.03.1978.

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.

Takstmann gjør oppmerksom på følgende:
Lovlighet/HMS:
- Rekkverket er lavere enn dagens krav, men vurderes å være i samsvar med regelverket på oppføringstidspunktet. Lav høyde gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

Vei, vann og avløp
Vei: Eiendommen har adkomst via privat vei.
Vann og avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er iht. reguleringsplan Laksevåg. Gnr 151 bnr 180 mfl., Kringsjåveien 83, Laksevåg senter og Laksevåg industrihus, ikrafttrådt 25.06.2007, regulert til boliger.

Reguleringsplaner under arbeid:
- Planid: 70140000 - Laksevåg. Gnr 125 bnr 1 mfl., Laksevågneset - berøringsgrad 100%. Planen skal legge til rette for sentrumsutvikling ved Johan Berentsens vei og Laksevåg senter, gradvis transformasjon fra industriområder til sentrumsområder med bolig, næring, handel og tjenesteyting, etablere en ny allmenning fra sjø og opp til Kringsjåveien, finne tomt til ny ungdomsskole med idrettshall, lage løsninger for parkering, renovasjon m.m., bidra til en sammenhengende strandpromenade, bidra til økt trafikksikkerhet m.m. Denne eiendommen er en del av planområdet i planforslaget.

Hensynssoner i kommuneplanen:
- Gjennomføringssone - omforming Laksevåg - berøringsgrad 100%
- Veistøy, gul sone - berøringsgrad 35,7%
- Veistøy, rød sone - berøringsgrad 20,8%

Planer i nærheten av eiendommen:
- Planid: 64090000 - Kommunedelplan for kollektivsystemet fra Bergen sentrum til Bergen vest. Saksnr.: 202220469. Formålet med kollektivplanen er altså å anbefale et helhetlig og overordnet kollektivsystem mellom Bergen sentrum og Bergen vest.

- Planid: 72050000 - Bergenhus-Laksevåg. Kommunedelplan for kollektiv Laksevåg, arealdel. Saksnr.: 202411682. Planen skal sette av areal for mulig bybane fra Dokken til Laksevåg og Lyngbø. Det skal vurderes flere mulige traséer og sees på fordeler og ulemper med disse, før fagetaten anbefaler en trasé. Som en del av planarbeidet er det også laget en egen konsekvensutredning for en ny gang- og sykkelbro over Puddefjorden. Eiendommen inngår i planområdet for planforslaget. Kjøper må belage seg på at bybanen kan komme i nærheten av eiendommen.

- Planid: 64940000 - Laksevåg/Bergenhus. Gnr 153 bnr 1, Laksevåg verftsområde 2. Saksnr.: 202220462. Planen skal legge til rette for utfylling i sjø, samt omdanning av verftsområdet til sentrumsformål med bymessig bebyggelse. Planprogrammet, som er utformet av Opus Bergen AS, utreder en utbygging med et omfang på ca. 1 500 boliger og 50.000 m² BRA nytt næringsareal (kontor, forretning, offentlig og privat tjenesteyting, inkludert barnehager mm.) i en bymessig bebyggelse. Målet med utbyggingen er å utvikle et sentrumsområde som bidrar positivt til å bedre levekår og oppvekstsvilkår også utenfor planområdet i indre Laksevåg. Eiendommen inngår i planområdet for planforslaget. Kjøper må belage seg på at det kan komme nybygg i området rundt og foran boligen.

- Planid: 70250000 - Laksevåg. Gnr 150 bnr 6 mfl., Johan Berentsens vei. Saksnr.: 202220654. Hovedformålet med planarbeidet er å legge til rette for bolig og næringsformål tilknyttet parkering og uteoppholdsarealer, samt offentlig tilgjengelige grøntarealer, tverrforbindelser og sjøfront.

Laksevåg bydel er under utvikling, og kjøper må påregne at det kommer nybygg i området i fremtiden.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:
- 151/53 -Kringsjåveien 82 - tilbygg m.m.

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

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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 vannledninger.

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
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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 budaksept.

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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-)
Grunnpakke Leilighet kr. 14 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar kr. 2 000,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 6 200,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 7 500,-

Samlet skal selger betale kr. 144 453,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, må kjøper betale for utlegg, foto og takst.

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 23. april 2026

Ansvarlig megler
Marcus Skudal Ellingsen, Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 40456462

Megler
Nirujan K Nathan, Eiendomsmeglerfullmektig / Partner
Tlf. 97712544

Meglerforetaket
Nordvik Bergen
Teatergaten 35
5010 BERGEN
Juridisk navn: Achieve Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924 413 956

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Kringsjåveien 79
5163 LAKSEVÅG

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1952
BRA:	70 m^2
BRA-i:	64 m^2
Rapportdato:	30.1.2026 (Gyldig til 30.1.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	5	3	1	0

Supertakst

GNR: 151 BNR: 82 ANR: 9

Thomas Frøyen
Frøyen Takst AS

thomas@froyentakst.no
40099909

Kringsjåveien 79
5163 Laksevåg

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/39513

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Utvidet el-kontroll

Boligen har et dels eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad	TG 3 er satt pga kombinasjon av alder, slitasje og manglende tilstrekkelig fuktsikring.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Avløpsrør	TG 2 pga alder
Vannledninger	TG 2 pga alder
Varmtvannsbereder	TG 2 pga manglende lekkasjesikring samt grunnet alder.

Lovlighet / HMS

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverket er lavere enn dagens krav, men vurderes å være i samsvar med regelverket på oppføringstidspunktet. Lav høyde gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
28.1.2026

Rapportdato
30.1.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Sandra Renee Eide Hanssen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Ikke fremvist ved befaring. Må ettersendes for kontroll før rapport publiseres.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Thomas Frøyen**
Firma: **Frøyen Takst AS**
Tittel:

Telefon: **40099909**
Epost: **thomas@froyentakst.no**
Adresse: **Krakhellevegen 383, 6924 Hardbakke**



Om bygningssakkyndig:

Utdannet tømrer, byggmester og takstmann med over 25 års erfaring fra ulike roller i byggebransjen og videre fordypning i byggteknikk og prosjektering.

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Kringsjåveien 79, 5163 Laksevåg**

Kommunenr:	**4601**	Gårdsnr:	**151**	Bruksnr:	**82**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	**9**	Leilighetsnr:			

Byggeår: **1952** - Kilde: PropCloud
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
BYGGEMÅTE
Grunnmur, bærende konstruksjoner og etasjeskillere av betong. Yttervegger av mur/betong med utvendig pusset og malt fasade. Vinduer med isolerglass. Flat takkonstruksjon antatt tekket med takbelegg.

OVERFLATER
Gulv: Fliser på bad. Laminat på øvrige rom.
Vegg: Malte flater.
Tak: Malte flater.

OPPVARMING
Ildsted i stue. Elektrisk oppvarming med gulvvarme på bad.

VENTILASJON
Naturlig ventilasjon og aktivt avtrekk fra kjøkken.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**64**	**64** Romfordeling: - Entré/gang: 7,8 m² - Garderrobe: 1,0 m² - Kjøkken: 7,1 m² - Soverom 1: 11,2 m² - Stue: 18,0 m² - Bad: 3,6 m² - Soverom 2: 11,5 m² Takhøyde stue: 2,49m 3,8 m² går med som areal av innvendige vegger/innkassinger/pipeløp etc.	**0**	**0**	**4**
Kjeller	**6**	**0**	**6** Romfordeling: - Ekstern bod: 5,8 m² - Ekstern bod: Ikke tilkomst for måling	**0**	**0**
Totalt m²	**70**	**64**	**6**	**0**	**4**

Kommentar til arealberegning

Arealer er målt med laser på stedet. Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper, sjakter etc. Netto romareal inkluderer innebyggede garderrobeskap, innkassinger/pipeløp etc. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Opplyst tillegsreal som eksterne boder i fellesarealer er målt på stedet dersom tilgjengelig, men ikke kontrollert med hensyn til eierforhold, bruksrett etc.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Balkong på 3,7 m² i mur/betong fra byggeår.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**
Alminnelig slitasjegrad på overflater.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags isolerglass i trekarmer. Balkongdør med 3-lags isolerglass. Entrédør med Brann-/lydklasse B30/35db.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Kjøkkenvindu fra 2013. Vindu og balkongdør på ene soverommet samt baderomsvindu er datert 2019. Nyere vindu på soverom ved entré samt i stue (trolig rundt 2010 - mangler datostempling).	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**
Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke. - Det ble ikke avdekket punkterte glass på befaringsdagen. Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.	

6.3 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning **TG-1**

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask.

Integrerte hvitevarer:
- Induksjon platetopp
- Steikeovn

Kjøkken fremstår i normalt god stand. Ikke avdekket nevneverdige avvik.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk **TG-1**

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

6.4 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja

Rekkverket er lavere enn dagens krav, men vurderes å være i samsvar med regelverket på oppføringstidspunktet. Lav høyde gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

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

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt
Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk).

Avløpsrør fra leiligheten og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er sameiet / borettslaget sitt ansvar.
Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.
TG 2 pga alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.6 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ja

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Eldre stoppekran. Ikke funksjonstestet pga alder og fare for lekkasjer. Anbefales skiftet.
Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.
TG 2 pga alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

6.7 Elektrisk



Sikringsskap i bakgang (felles gang fra kjøkken)

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Nei

Ikke opplyst om endringer. Sikringer er dog av nyere dato.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

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.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

Boligen har et dels eldre elanlegg uten dokumentasjon.
Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.8 Varmtvannsbereder



Varmtvannsbereder plassert på kjøkken.

Plassering bereder

Kjøkken

Fundament

Vegghengt

Årstall

1992

Størrelse

100 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei

Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-2**

Bereder er plassert i rom uten sluk (TG 2)
Berederen er over 20 år har usikker restlevetid (TG 2)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

6.9 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Leiligheten har ventilasjon fra oppføringstidspunkt som var normalt for boliger fra denne tidsperioden. Denne type ventilasjon tilfredsstiller ikke dagens krav/standard.

6.10 Våtrom: Bad



Originalt støpejernsluk fra byggeår

Det er behov for totalrenovering av våtrommet.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av våtrom **TG-3**

Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

Badet er trolig fra 80-tallet samt med originalt sluk uten tilstrekkelig fuktsikring. Badet er langt over normal forventet brukstid.

Sluket mangler membran og det er synlig betonggulv rundt sluket som ikke er fuktsikret.
Vindu er plassert i våtsone uten tilstrekkelig fuktsikring utover bruk av dusjdør i glass.

Inneholder:
- Gulvmontert toalett
- Benkeskap med servant
- Dusjdører i glass
- Opplegg for vaskemaskin

TG 3 er satt pga kombinasjon av alder, slitasje og manglende tilstrekkelig fuktsikring.

Anbefalte tiltak

Anbefaler renovering av badet. Som midlertidig tiltak bør det benyttes dusjkabinett for mindre belastning av fritt vann på gulv og veggflater.

Kostnadsestimat	**200 000 - 500 000**

6.11 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Vannbåren varme
- Varmesentral

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Sandra Renee Eide Hanssen	9578-5999-4-3297610	2026-04-14 15:00:11

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
14. apr. 2026

Oppdragsnummer
19-0386/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Kringsjåveien 79, 5163 LAKSEVÅG

Meglerfirma
Nordvik Bergen

Selgere
Sandra Hanssen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
2. januar 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Nei

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Rørfornyelse gjort i regi av borettslaget i 2025

---

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?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Usikker på firmaet, men rørfornyelse.

---

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?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elktro Team AS - laget ny kurs til platetopp

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Usikker på firma. Rørfornying av rør i alle leilighetene. 2025

---

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Takst tatt i januar 2026

---

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?

Nei

---

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: 19-0386/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Sandra Renee Eide Hanssen	**2026-04-14**

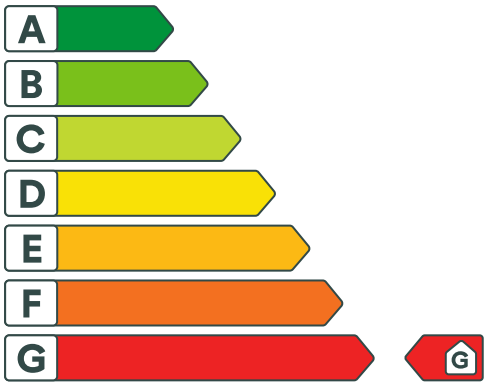
Identifikasjon

Sandra Renee Eide Hanssen

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



Adresse	
Kringsjåveien 79, 5163 LAKSEVÅG	
Dato for energimerking **14.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-281254**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **139623983**
Gårdsnummer **151**	Bruksnummer **82**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0102**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1970**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **64,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **62,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Annen/Ukjent ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **294,82 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **283,89 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **17 601 kWh**



Kringsjåveien 79, 5163 LAKSEVÅG

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Kringsjåveien 79, 5163 LAKSEVÅG

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Kringsjåveien 79

Nabolaget Holen/Olderneset - vurdert av 93 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Holen skole (1-10 kl.) 565 elever, 37 klasser	5 min 0.3 km
Damsgård skole (1-7 kl.) 403 elever, 27 klasser	15 min 1.2 km
Nygårdslien skole (1-7 kl.) 279 elever, 14 klasser	19 min 1.5 km
Laksevåg videregående skole 850 elever, 59 klasser	22 min 1.7 km
Årstad videregående skole 1400 elever, 100 klasser	9 min 3.9 km

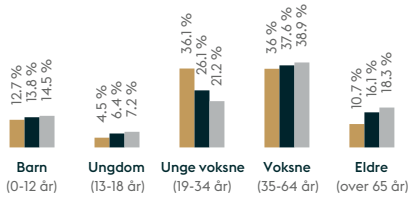
Offentlig transport

Laksevåg senter Linje 6, 20, 85	3 min 0.2 km
Danmarks plass Linje 1	9 min 3.9 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	10 min 4.7 km
Bergen Flesland	18 min

Barnehager

Kidsa Vågedalen (1-5 år) 67 barn	3 min 0.2 km
Kirkebukten barnehage (1-5 år) 49 barn	12 min 1 km
Nygård barnehage (1-5 år) 48 barn	14 min 1.1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Holen/Olderneset	1 594	875
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 76/100

Kvalitet på skolene
Bra 65/100

Naboskapet
Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil

Sport

Holen skole ballbinge	2 min
Holen skole	5 min
Energi Treningssenter	1 min
SATS Damsgård	18 min

«Det er sentralt, med et ypperlig kollektivtilbud!»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 80/100



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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6201
BORETTSLAGET KRINGSJÅVEIEN 77-79-81

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET KRINGSJÅVEIEN 77-79-81

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 27. mai kl. 12:00 og lukker 30. mai kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/6201

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.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

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 protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. PIPENE VÅRE
7. ELBILLADING
8. VEDLIKEHOLD/BLOKK-FELLESAREAL
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET KRINGSJÅVEIEN 77-79-81

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Kevin Ha er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Jan Erik Sæterstøl og Ruben Husabø 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.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 6201 årsrapport.pdf
2. 6201 Kommentarer til årsregnskapet.pdf
3. 6201 Revisjonsberetning 2024.pdf
4. 6201 årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 72 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til totalt kr 72 000.

Sak 6

PIPENE VÅRE

Forslag fremmet av:
Ruth Anita Charlsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Pipene våre er like gamle. Blir d problemer så kan ikke styret undersøke og renovere en eneste pipe. Eller unnlate å gi god info om hva som kan påvirke vår bruk av ovn/pipe.

Styrets innstilling

Styrets innstilling: Det ligger til styrets ansvar å sørge for drift og vedlikehold ihht boligselskapets vedtekter og lov om burettslag, og sørge for nødvendig informasjon til andelseierne. Styret anerkjenner viktigheten av åpen og ærlig informasjon samt at pipene blir undersøkt. Samtidig kan det være nødvendig å utføre diverse akutte utbedringer uten å måtte låse seg til forutsetningen om at en fullstendig kartlegging av alle piper må være gjennomført først. Styret vil derfor fortsette å vurdere vedlikeholdsbehov løpende, og beboerne vil informeres åpent om tiltak. Styret oppfordrer til å stemme på forslag 2.

Forslag til vedtak 1

For å beskytte brl/fellesskapet for store og uventede utgifter ønsker jeg at ingen flere renoveringer blir utført før alle piper er undersøkt. Og at vi eiere da må få god, ærlig og åpen info om dette.

Forslag til vedtak 2

Styret vil fortsette å vurdere vedlikeholdsbehov løpende, og andelseierne vil informeres om tiltak.

Sak 7

ELBILLADING

Forslag fremmet av:
Ruth Anita Charlsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Elbil lading ble nevnt av styret ifjor, og jeg ønsket info om dette. Men d ble bare nevnt noe kjapt og forvirrende på generalf.

Styrets innstilling

Det ligger til styrets ansvar å sørge for drift og vedlikehold ihht vedtekter og lov om burettslag, og sørge for nødvendig informasjon til andelseierne. Det er styrets ansvar å vurdere behov og mulig gjennomføring av tilrettelegging for elbillading, ihht lov om burettslag §5-11 a og på initiativ fra styret foreslå tilrettelegging for elbillading ved å fremme dette for årsmøte. Det ligger implisitt i rollen å sørge for å informere beboerne grundig før eventuelle vedtak, og beboerne vil få anledning til å komme med innspill. Styret oppfordrer til å stemme på forslag 2.

Forslag til vedtak 1

For å beskytte brl/fellesskapet ønsker jeg at d settes et vedtak om at styret ikke setter igang noe tiltak for elbil lading uten at vi eiere får god, ærlig og åpen info om dette, slik at vi kan komme med innspill.

Forslag til vedtak 2

Det ligger til styrets ansvar å sørge for drift og vedlikehold ihht vedtekter og lov om burettslag, og sørge for nødvendig informasjon til andelseierne. Det er styrets ansvar å vurdere behov og mulig gjennomføring av tilrettelegging for elbillading, ihht lov om burettslag §5-11 a og på initiativ fra styret foreslå tilrettelegging for elbillading ved å fremme dette for årsmøte. Det ligger implisitt i rollen å sørge for å informere beboerne grundig før eventuelle vedtak, og beboerne vil få anledning til å komme med innspill

---

Sak 8

VEDLIKEHOLD/BLOKK-FELLESAREAL

Forslag fremmet av:
Ruth Anita Charlsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forfallet er stadig økende både når d gjelder blokk, og fellesareal.

Styrets innstilling

Det ligger til styrets ansvar å sørge for drift og vedlikehold ihht vedtekter og lov om burettslag, og sørge for nødvendig informasjon til andelseierne. Det er styrets ansvar å vurdere behov og mulig gjennomføring av tilrettelegging for elbillading, ihht lov om burettslag §5-11 a og på initiativ fra styret foreslå tilrettelegging for elbillading ved å fremme dette for årsmøte. Det ligger implisitt i rollen å sørge for å informere beboerne grundig før eventuelle vedtak, og beboerne vil få anledning til å komme med innspill

Forslag til vedtak 1

For å beskytte brl/fellesskapet for uventede utgifter ønsker jeg at styret setter seg inn i vedlikeholdsbehovet. Og gir god, ærlig og åpen info til oss eiere.

Forslag til vedtak 2

Styret vurderer fortløpende vedlikeholdsbehov og prioriteringer basert på tilstandsvurderinger og økonomiske rammer. Informasjon om vedlikehold vil bli delt med andelseierne.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Martine Øvrebø Baade

  Martine Øvrebø Baade innstilles som ny styreleder. Martine har tidligere hatt vervet som varaleder i borettslaget og har styrets fulle tillit til å overta lederansvaret.

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

- Jan Erik Sæterstøl

Jan Erik Sæterstøl innstilles som nytt styremedlem. Jan Erik har vært beboer i borettslaget siden sommeren 2024 og har siden innflytting vist positivt engasjement i ulike saker. Jan Erik har relevant erfaring fra tilsvarende verv, og styret har tillit til at han vil være et positivt og kompetent tilskudd.

- Ruben Husabø

  Ruben Husabø innstilles som nytt styremedlem. Ruben har tidligere vært styreleder i borettslaget og kjenner borettslaget godt. Han vil dermed utgjøre en viktig ressurs for styret og borettslaget i driften fremover.

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

- Emilie Heggelund

  Emilie Heggelund innstilles som et av to varamedlem.

- Monika Gjetle

  Monika innstilles som et av to varamedlem.

ÅRSRAPPORT

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kevin Ha
Styremedlem	Monika Gjetle
Styremedlem	Eivind Vestenfor
Varamedlem	Hanne Clark
Varamedlem	Martine Baade

Kontaktinformasjon styret
Styret kan kontaktes på e-post kringsjaveien77-79-81@styrerommet.no
Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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 Kringsjåveien 77-79-81
Borettslaget består av 24 andelsleiligheter.
Borettslaget Kringsjåveien 77-79-81 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 951295655, og ligger i Bergen kommune.

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

Styrets arbeid
Styret i Borettslaget Kringsjåveien 77-79-81 har i løpet av året hatt flere sentrale oppgaver og beslutninger:

Administrasjon
Styret har gjennomført 5 styremøter i kalenderåret 2024, en nedgang fra 8 møter i 2023. Tema har vært vedlikehold, rørrenovering, piper, elbil-ladere, HMS og brannvern, avfallshåndtering, parkering og fellesplikter. Både regnskapsmøte og budsjettmøte er gjennomført sammen med OBOS.

HMS var et viktig tema som ble mye fokusert på i fjor. Styret har mottatt en rapport fra Norsk Brannvern etter kontroll i desember og januar. Rapporten avdekket flere avvik fra brannvernkravene, og kun tre boliger oppfylte kravene. Det jobbes kontinuerlig med å få flere boliger til å oppfylle kravene.

Styret har jobbet grundig med vurdering av nødvendig rehabilitering av borettslagets avløpsrør. Etter befaringer, konsultasjoner med fagfolk og vurdering av økonomiske og miljømessige faktorer, anbefalte styret rørfornying fremfor full utskifting. Årsmøtet 2024 vedtok denne løsningen.

Det ble tidlig på året vedtatt å inngå avtale med VestPark som parkeringsbetjent for borettslagets gjesteparkering. Dette gjøres for å forhindre feilparkering, spesielt av personer som ikke bor i borettslaget. Styret etter gjennomgang av interne arkiver ikke har funnet dokumentasjon på at borettslaget har en varig bruksrett til denne parkeringsplassen og har derfor sagt opp avtalen med VestPark.

Ekstraordinært årsmøte
Styreleder, Peter Struthers, flyttet fra borettslaget og har derfor trådt ut av sin rolle. Kevin Ha er valgt som ny styreleder fra oktober 2024. Siden han allerede er styremedlem, er Monika Gjetle (tidligere varamedlem) er valgt som nytt styremedlem, mens Martine Øvrebø Baade er valgt som nytt varamedlem.

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Vesentlig avvik
Driftskostnadene er lavere enn budsjettert, hovedsakelig fordi årsmøtet i fjor vedtok et mindre omfattende rørprosjekt enn opprinnelig planlagt.

Finanskostnadene er lavere enn budsjettert, primært fordi låneopptaket ble utsatt siden rørprosjektet ikke er igangsatt.

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

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.

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 1 223 670.

Budsjett 2025

Det er budsjettert med større vedlikehold som omfatter rørfornying.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.
Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

Ellers vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Borettslaget Kringsjåveien 77-79-81

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2024

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Borettslaget Kringsjåveien 77-79-81** som viser et overskudd på kr 387 853. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

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

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

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no

Styrets ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 06. april 2025
Revisorgruppen Hordaland AS



Roger Sleire
Statsautorisert revisor

BORETTSLAGET KRINGSJÅVEIEN 77-79-81
ORG.NR. 951 295 655, KUNDENR. 6201

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**913 869**	**761 343**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		387 853	421 114
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-78 049	-268 587
Innsk. øremerk. bankkto		0	-1
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**309 804**	**152 526**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 223 672**	**913 869**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 298 897	1 034 236
Kortsiktig gjeld	-75 227	-120 367
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**1 223 670**	**913 869**

BORETTSLAGET KRINGSJÅVEIEN 77-79-81
ORG.NR. 951 295 655, KUNDENR. 6201

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 581 356	1 269 317	1 585 000	1 586 000
Andre inntekter	3	4 788	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 586 144**	**1 269 317**	**1 585 000**	**1 586 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-10 152	-7 614	-10 200	-10 000
Styrehonorar	5	-72 000	-54 000	-72 000	-72 000
Revisjonshonorar	6	-6 604	-6 266	-6 600	-7 000
Forretningsførerhonorar		-57 905	-54 990	-58 300	-61 000
Konsulenthonorar	7	-240 394	-26 314	-10 000	-100 000
Drift og vedlikehold	8	-108 598	-25 238	-10 063 000	-1 475 000
Forsikringer		-198 272	-186 187	-204 900	-246 000
Kommunale avgifter	9	-318 482	-295 185	-320 900	-362 000
Energi/fyring		-36 026	-35 714	-41 000	-41 000
TV-anlegg/bredbånd		-143 539	-136 254	-145 000	-151 000
Andre driftskostnader	10	-13 289	-12 828	-15 300	-18 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 205 261**	**-840 589**	**-10 947 200**	**-2 543 000**
DRIFTSRESULTAT		**380 883**	**428 728**	**-9 362 200**	**-957 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	44 458	24 987	0	0
Finanskostnader	12	-37 488	-32 601	-632 700	-35 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**6 970**	**-7 614**	**-632 700**	**-35 000**
ÅRSRESULTAT		**387 853**	**421 114**	**-9 994 900**	**-992 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		387 853	421 114		

BORETTSLAGET KRINGSJÅVEIEN 77-79-81
ORG.NR. 951 295 655, KUNDENR. 6201

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Tomt	13	499 800	499 800
Øremerkede bankinnskudd	14	64	61
SUM ANLEGGSMIDLER		**499 864**	**499 861**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		36 818	35 885
Andre kortsiktige fordringer		0	-4 788
Driftskonto OBOS-banken		637 046	400 691
Sparekonto OBOS-banken		122 099	602 448
Sparekonto OBOS-banken II		502 934	0
SUM OMLØPSMIDLER		**1 298 897**	**1 034 236**
SUM EIENDELER		**1 798 760**	**1 534 096**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 24 * 5 000		120 000	120 000
Opptjent egenkapital		823 052	435 199
SUM EGENKAPITAL		**943 052**	**555 199**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	780 481	858 530
SUM LANGSIKTIG GJELD		**780 481**	**858 530**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		22 272	5 712
Leverandørgjeld		34 509	20 295
Påløpte renter		18 446	16 311
Påløpte avdrag		0	78 049
SUM KORTSIKTIG GJELD		**75 227**	**120 367**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 798 760**	**1 534 096**
Pantstillelse	16	3 200 000	3 200 000
Garantiansvar		0	0

Bergen, 03.04.2025
Styret i Borettslaget Kringsjåveien 77-79-81

Kevin Ha /s/ Eivind Vestenfor /s/ Monika Gjetle /s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

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. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 554 956
Parkeringsleie	26 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 581 356**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Forsikring	4 788
SUM ANDRE INNTEKTER	**4 788**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-10 152
SUM PERSONALKOSTNADER	**-10 152**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 72 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 394, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 604.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 916
Andre konsulenthonorarer, OBOS Prosjekt	-233 478
SUM KONSULENTHONORAR	**-240 394**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-3 174
Drift/vedlikehold VVS	-8 993
Drift/vedlikehold elektro	-26 560
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-19 954
Drift/vedlikehold brannsikring	-49 917
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-108 598**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-76 275
Vann- og avløpsavgift	-161 002
Feieavgift	-10 440
Renovasjonsavgift	-70 765
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-318 482**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 000
Container	-4 360
Annet driftsmateriale	-80
Andre fremmede tjenester	-797
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 394
Andre kontorkostnader	-355
Bank- og kortgebyr	-2 718
Velferdskostnader	-2 585
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-13 289**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 934
Renter bank	21 592
Kundeutbytte fra Gjensidige	19 932
SUM FINANSINNTEKTER	**44 458**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-37 488
SUM FINANSKOSTNADER	**-37 488**

NOTE 13: BYGNINGER inkl. TOMT

	Anskaffelsesår	Kostpris	Bokført
Bygninger inkl. tomt	1949	499 800	499 800
TOTALT			**499 800**

Bygninger er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert som tilstrekkelig vedlikehold/ vedlikeholdsavsetning er gjennomført. Jrf note om vedlikehold.

NOTE: 14
ØREMERKEDE BANKINNSKUDD
Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.

NOTE: 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
Husbanken
Lånet er et serielån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,70 %. Løpetiden er 24 år.

Opprinnelig 2004	-3 200 000	
Nedbetalt tidligere	2 341 470	
Nedbetalt i år	78 049	
		-780 481
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-780 481**

NOTE: 16 PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	780 481
TOTALT	**780 481**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger inkl. tomt	499 800
TOTALT	**499 800**

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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 27.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 30.05.25
Selskapsnummer: 6201 **Selskapsnavn:** BORETTSLAGET KRINGSJÅVEIEN 77-79-81

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

Kevin Ha er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Jan Erik Sæterstøl og Ruben Husabø 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 totalt kr 72 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 PIPENE VÅRE

Hvilket forslag stemmer du for?

☐ For å beskytte brl/fellesskapet for store og uventede utgifter ønsker jeg at ingen flere renoveringer blir utført før alle piper er undersøkt. Og at vi eiere da må få god, ærlig og åpen info om dette.

☐ Styret vil fortsette å vurdere vedlikeholdsbehov løpende, og andelseierne vil informeres om tiltak.

Sak 7 ELBILLADING

Hvilket forslag stemmer du for?

☐ For å beskytte brl/fellesskapet ønsker jeg at d settes et vedtak om at styret ikke setter igang noe tiltak for elbil lading uten at vi eiere får god, ærlig og åpen info om dette, slik at vi kan komme med innspill.

☐ Det ligger til styrets ansvar å sørge for drift og vedlikehold ihht vedtekter og lov om burettslag, og sørge for nødvendig informasjon til andelseierne. Det er styrets ansvar å vurdere behov og mulig gjennomføring av tilrettelegging for elbillading, ihht lov om burettslag §5-11 a og på initiativ fra styret foreslå tilrettelegging for elbillading ved å fremme dette for årsmøte. Det ligger implisitt i rollen å sørge for å informere beboerne grundig før eventuelle vedtak, og beboerne vil få anledning til å komme med innspill

Sak 8 VEDLIKEHOLD/BLOKK-FELLESAREAL

Hvilket forslag stemmer du for?

☐ For å beskytte brl/fellesskapet for uventede utgifter ønsker jeg at styret setter seg inn i vedlikeholdsbehovet. Og gir god, ærlig og åpen info til oss eiere.

☐ Styret vurderer fortløpende vedlikeholdsbehov og prioriteringer basert på tilstandsvurderinger og økonomiske rammer. Informasjon om vedlikehold vil bli delt med andelseierne.

Sak 9 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Martine Øvrebø Baade

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Jan Erik Sæterstøl

☐ Ruben Husabø

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Emilie Heggelund

☐ Monika Gjetle

**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 2025 for BORETTSLAGET KRINGSJÅVEIEN 77-79-81

Organisasjonsnummer: 951295655
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 27. mai kl. 12:00 til 30. mai kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 18.

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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Kevin Ha er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **14**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Jan Erik Sæterstøl og Ruben Husabø er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **14**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
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: **14**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **14**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 72 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til totalt kr 72 000.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **12**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. PIPENE VÅRE

Fremmet av: Ruth Anita Charlsen

Pipene våre er like gamle. Blir d problemer så kan ikke styret undersøke og renovere en eneste pipe. Eller unnlate å gi god info om hva som kan påvirke vår bruk av ovn/pipe.

Styrets innstilling
Styrets innstilling: Det ligger til styrets ansvar å sørge for drift og vedlikehold ihht boligselskapets vedtekter og lov om burettslag, og sørge for nødvendig informasjon til andelseierne. Styret anerkjenner viktigheten av åpen og ærlig informasjon samt at pipene blir undersøkt. Samtidig kan det være nødvendig å utføre diverse akutte utbedringer uten å måtte låse seg til forutsetningen om at en fullstendig kartlegging av alle piper må være gjennomført først. Styret vil derfor fortsette å vurdere vedlikeholdsbehov løpende, og beboerne vil informeres åpent om tiltak. Styret oppfordrer til å stemme på forslag 2.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
For å beskytte brl/fellesskapet for store og uventede utgifter ønsker jeg at ingen flere renoveringer blir utført før alle piper er undersøkt. Og at vi eiere da må få god, ærlig og åpen info om dette.

✗ **Forslaget falt**

Forslag til vedtak 2:
Styret vil fortsette å vurdere vedlikeholdsbehov løpende, og andelseierne vil informeres om tiltak.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **3**
Antall stemmer for vedtak 2: **11**
Antall blanke stemmer: **4**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. ELBILLADING

Fremmet av: Ruth Anita Charlsen

Elbil lading ble nevnt av styret ifjor, og jeg ønsket info om dette. Men d ble bare nevnt noe kjapt og forvirrende på generalf.

Styrets innstilling
Det ligger til styrets ansvar å sørge for drift og vedlikehold ihht vedtekter og lov om burettslag, og sørge for nødvendig informasjon til andelseierne. Det er styrets ansvar å vurdere behov og mulig gjennomføring av tilrettelegging for elbillading, ihht lov om burettslag §5-11 a og på initiativ fra styret foreslå tilrettelegging for elbillading ved å fremme dette for årsmøte. Det ligger implisitt i rollen å sørge for å informere beboerne grundig før eventuelle vedtak, og beboerne vil få anledning til å komme med innspill. Styret oppfordrer til å stemme på forslag 2.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
For å beskytte brl/fellesskapet ønsker jeg at d settes et vedtak om at styret ikke setter igang noe tiltak for elbil lading uten at vi eiere får god, ærlig og åpen info om dette, slik at vi kan komme med innspill.

✗ **Forslaget falt**

Forslag til vedtak 2:
Det ligger til styrets ansvar å sørge for drift og vedlikehold ihht vedtekter og lov om burettslag, og sørge for nødvendig informasjon til andelseierne. Det er styrets ansvar å vurdere behov og mulig gjennomføring av tilrettelegging for elbillading, ihht lov om burettslag §5-11 a og på initiativ fra styret foreslå tilrettelegging for elbillading ved å fremme dette for årsmøte. Det ligger implisitt i rollen å sørge for å informere beboerne grundig før eventuelle vedtak, og beboerne vil få anledning til å komme med innspill

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **3**
Antall stemmer for vedtak 2: **10**
Antall blanke stemmer: **5**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. VEDLIKEHOLD/BLOKK-FELLESAREAL

Fremmet av: Ruth Anita Charlsen

Forfallet er stadig økende både når d gjelder blokk, og fellesareal.

Styrets innstilling
Det ligger til styrets ansvar å sørge for drift og vedlikehold ihht vedtekter og lov om burettslag, og sørge for nødvendig informasjon til andelseierne. Det er styrets ansvar å vurdere behov og mulig gjennomføring av tilrettelegging for elbillading, ihht lov om burettslag §5-11 a og på initiativ fra styret foreslå tilrettelegging for

elbillading ved å fremme dette for årsmøte. Det ligger implisitt i rollen å sørge for å informere beboerne grundig før eventuelle vedtak, og beboerne vil få anledning til å komme med innspill

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
For å beskytte brl/fellesskapet for uventede utgifter ønsker jeg at styret setter seg inn i vedlikeholdsbehovet. Og gir god, ærlig og åpen info til oss eiere.

✗ **Forslaget falt**

Forslag til vedtak 2:
Styret vurderer fortløpende vedlikeholdsbehov og prioriteringer basert på tilstandsvurderinger og økonomiske rammer. Informasjon om vedlikehold vil bli delt med andelseierne.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **4**
Antall stemmer for vedtak 2: **9**
Antall blanke stemmer: **5**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Martine Øvrebø Baade (14 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Martine Øvrebø Baade

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Ruben Husabø (12 stemmer)
Jan Erik Sæterstøl (15 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ruben Husabø
Jan Erik Sæterstøl

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Monika Gjetle (13 stemmer)
Emilie Heggelund (14 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Monika Gjetle
Emilie Heggelund

PROTOKOLLEN SIGNERES AV:
Møteleder Kevin Ha /s/
Protokollvitne: Jan Erik Sæterstøl /s/
Protokollvitne: Ruben Husabø /s/

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557548199666

Dokument

6201 Borettslaget Kringsjåveien 77-79-81 til sign
Hoveddokument
4 sider
Initiert 2025-05-30 12:27:09 CEST (+0200) av Siv Berg (SB)
Ferdigstilt 2025-06-02 11:17:56 CEST (+0200)

Initiativtaker

Siv Berg (SB)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585
siv.berg@obos.no
+4795745371

Underskriverne

Kevin Ha (KH)
ha.kev@outlook.com
+4795100346
Signert 2025-05-30 12:28:43 CEST (+0200)

Jan Erik Sæterstøl (JES)
deigissen@gmail.com
+4792455145
Signert 2025-05-30 12:30:57 CEST (+0200)

Ruben Husabø (RH)
rubenhusabo@gmail.com
+4797605196
Signert 2025-06-02 11:17:56 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify



Borettslaget Kringsjåvn. 77-79-81

5031 Laksevåg Bankgiro 9521 20 08983 Foretaksnummer 951295655
Formann H.Nilsen - Kringsjåvn. 79 - Tlf. 55342128 - Telefax 55346960

Forretningsfører Tone Andersen, Kringsjåvn. 79 Tlf. 55343464

Dato 08.05.1995

Regler for ro og orden !

1) For hvem det gjelder :

Alle som bor eller oppholder seg i eiendommen, plikter å følge disse husordenregler, lagets vedtekter samt de instrukser som utferdiges i henhold til dette, og de anvisninger som velges eller oppnevnes for å gjennomføre og håndheve ordensreglene og vedtektene.

2) Gatedør og lys i oppgang :

Etter kl. 22.00 skal gatedøren være låst. De som kommer inn etter denne tid skal låse og slukke lyset i oppgangen. Gatedøren skal alltid holdes lukket. Bakdøren, kjellerdøren samt loftsdørene og terrassedørene skal alltid være stengt. Enhver plikter å stenge disse dørene etter bruk.

3) Musikk :

Bruken av radio eller musikk må avpasses slik at det ikke sjenerer øvrige medlemmer. Etter kl. 23.00 skal det være ro i huset, selskapsaftener unntatt. Dog skal i sistnevnte tilfelle beboerne i de tilstøtende leiligheter varsles. Sang-og musikkundervisning er ikke tillatt uten samtykke av de medlemmer som sjeneres av det.

4) Husdyr :

Det er ikke tillatt å holde husdyr, med mindre styret har tillatt dette.
Hvis styret har gitt godkjennelse kan de allikevel trekke denne tilbake hvis det kommer inn klager fra beboere.

5) Lufting :

Lufting av leilighetene skal skje gjennom vinduene, ikke gjennom dører til hovedtrapp eller bakgang. Det er forbudt å foreta banking av tepper, løpere, etc. på altaner, terrasser, i vinduer eller i oppganger. All sådan banking skal foretas utendørs. Tørking av tøy på altanene skal foretas i lav høyde. Gress er ikke tillatt som dekke på altanene.

6) Støyende arbeid :

Regler for støyende arbeid.
Utenom vanlig arbeidstid mandag til og med fredag :
Ro i huset fra kl.16.00 til 17.30. og 21.00-07.30
Støyende arbeid kan utføres i tidsrommet kl. 07.30-16.00 og kl.17.30-21.00.
Lørdag kan støyende arbeid utføres i tidsrommet kl. 09.00 til kl. 16.00.
I tidsrommet lørdag kl. 16.00 til mandag kl.07.30 skal det være ro i huset.

Bruk og rengjøring av fellesrom.

7) Formål :

Fellesrommene skal benyttes til de formål de er bestemt for.

8) Ryddighet :

Ganger og trapper samt fellesrom, såsom vaskerom, tørkerom og kjellerrom, skal til enhver tid holdes ryddige.

9) Boss :

Alt boss skal hives i bosskonteiner (fra Bergen renholdsverk) som er oppstilt på utsiden, ved nordre gavel nærmest butikksenteret. Boss som er for stort til å kastes i konteineren må fjernes fra huset for egen regning og ansvar.

10) Vask og tørk i fellesrom :

Vaskerommene og tørkerommene brukes av medlemmene i tur og orden etter oppsatt vaskeliste av tillitspersonen. Vaskerommet skal være rengjordt og ferdig til bruk fra søndag. Bruk av egen oppstilt vaskemaskin på loftet betales for tiden med kr. 2,- pr. gang. Bruk av vaskemaskin på loft tillattes ikke på hverdager i tidsrommet kl.21.00-07.00 eller på søndager. Utetørk på terrasser er ikke tillat på søn-og helligdager.

11) Trappevask :

Trappevask deles mellom medlemmene i oppgangene. Trappene skal vaskes 2 ganger i uken, onsdag og lørdag. Hver har ansvaret fra egen avsats (rapo) og ned én etasje, dette gjelder i alle trappeoppgangene.

12) Utøy :

Kommer det utøy i huset (vegglus, kakkerlakker, maur e.l.) er medlemmene pliktig til straks å melde fra til lagets styre, og i tilfelle det er innenfor egen leilighet selv sørge for utryddelse.

13) Lekkasjer, råte, soppdannelse, rotter og mus :

Oppstår det lekkasjer, soppdannelse etc. plikter medlemmene som oppdager dette å melde fra til lagets styre. Rotter og mus må snarest søkes utryddet. Styret vil påse at kun autoriserte og godkjente firma blir benyttet til utbedring eller utryddelse.

14) Ruteknusing :

Hvis det knuses vindusruter i leiligheten, må disse straks bli byttet ut av leilighetens innehaver, uansett hvem som er skyld i knusingen. Hvis det knuses ruter i fellesrom, må disse byttes straks av dem som skyldig. Hvis knusingen skyldes et hendelig uhell, må det straks meldes fra til styret.

Tillitspersonenes og ordenspersonenes plikter.

15) Valg av tillitsperson :

For hver oppgang velges i generalforsamling en tillitsperson blandt dem som bor i oppgangen. Tillitspersonens er oppgangens representant i styret. Tillitspersonens funksjonstid er 2 år.

16) Tillitspersonens ansvar :

Tillitspersonen er ansvarlig for orden i sitt hus og skal påse at medlemmene utfører de plikter og oppdrag de har i henhold til husregler og vedtak. Tillitspersonen skriver liste for vaskedager og ordenspersonliste.

17) Ordenspersonens funksjonstid og ansvar :

Ordenspersonen (for hver oppgang) har funksjonstid på 1 uke/måned pr. tur og skal rengjøre loftsgangen og kjellergulvet og holde rent på terrassene og **se til at slukene ikke er tettet til.** Trappene ned fra loft til 4. etasje skal vaskes. Videre sørge for orden og renhold utendørs, fortau og bakplass skal alltid være ryddig og velholdt. Fortauet skal ryddes for snø og strøes med sand og-/eller salt når det er nødvendig. Ordenspersoner fra alle tre innganger (77-79-81) er ansvarlige for å se til at det er ryddig rundt konteiner, det skal kostes og spyles på konteinerplassen med gjevne mellomrom. Gatedøren skal låses hver kveld kl. 22.00 og lyset i oppgangen skal slukkes.
Hvis loftsdører, kjellerdører og bakdører er åpne skal disse låses.

18) Styrets reaksjoner ved forsømmelser :

Hvis medlemmene forsømmer de plikter som påhviler dem etter disse ordensregler, kan arbeidet bli utført, av lagets styre når som helst, for vedkommendes regning . Hvis det er flere medlemmer som forsømmer sine plikter fordeles utgiftene mellom dem etter beste skjønn.
Et medlem som gjentatte ganger forsømmer sine plikter kan sies opp i henhold til lagets vedtekter.

Biloppstilling på bakplassen.

19) Parkering :

Parkeringsplass følger ikke leiligheten. Når et medlem ønsker parkeringsplass, må den søke styret om dette. Styret fordeler parkeringsplassene etter ansiennitet eller tilgjengelighet. Bilene skal rygges inn på oppstillingsplassen av hensyn til lufteterrassene. Større reparasjoner og vask av bilen skal ikke foretas på parkeringsplassen. Det er bileiernes plikt å holde orden på biloppstillingsplassen.

Vedtekter

for Borettslaget Kringsjåveien 77-79-81, org nr. 951 295 685

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 9.7.1962, endret den 22. mai 2017,

sist endret 31.05.2021.

Endringen gis virkning fra samme dato som ikrafttredelse av lov om borettslag av 6. juni 2003, nr. 39.

1. Innledende bestemme1ser

1-1 Formål
Borettslaget Kringsjåveien 77-79-81 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 Bergen kommune og har forretningskontor i Bergen kommune.

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

3. Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten

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

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

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

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

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

3-2 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 opptil 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 overalt bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

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

4. Vedlikehold

4-1 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.

(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 o1.

(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.

(8) Borettslaget dekker utgifter til bytte av ny sluk på bad med inntil kr 5000 mot dokumentasjon på utført arbeid og kvittering på betaling, arbeidet må være utført av fagfolk med nødvendige godkjenninger.

4-2 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.

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 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.

5-2 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.

5-3 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.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

6-2 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.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, en nestleder og et styremedlem i tillegg skal det vare 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.

7-2 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.

7-3 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.

7-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

8-2 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.

8-3 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).

8-4 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

8-5 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.

8-6 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.

8-7 Vedtak på **generalforsamlingen**
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 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 forhand fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

9-1 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.

9-2 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.

9-3 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.

10. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

10-1 Vedtektsendringer
Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

10-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 05.06.2003 nr. 39.

BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 13.04.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 151/82/0/0
Adresse: Kringsjåveien 79, 5163 LAKSEVÅG

N



Europaveg
Europaveg, tunnel
Riksveg
Riksveg, tunnel
Fylkesveg
Fylkesveg, tunnel
Kommunal veg
Kommunal veg, tunnel
Privat veg
Privat veg, tunnel
Gang-/sykkelveg, europaveg
Gang-/sykkelveg, riksveg
Gang-/sykkelveg, fylkesveg
Gang-/sykkelveg, kommunal
Gang-/sykkelveg, privat
Bilferge, fylkesveg

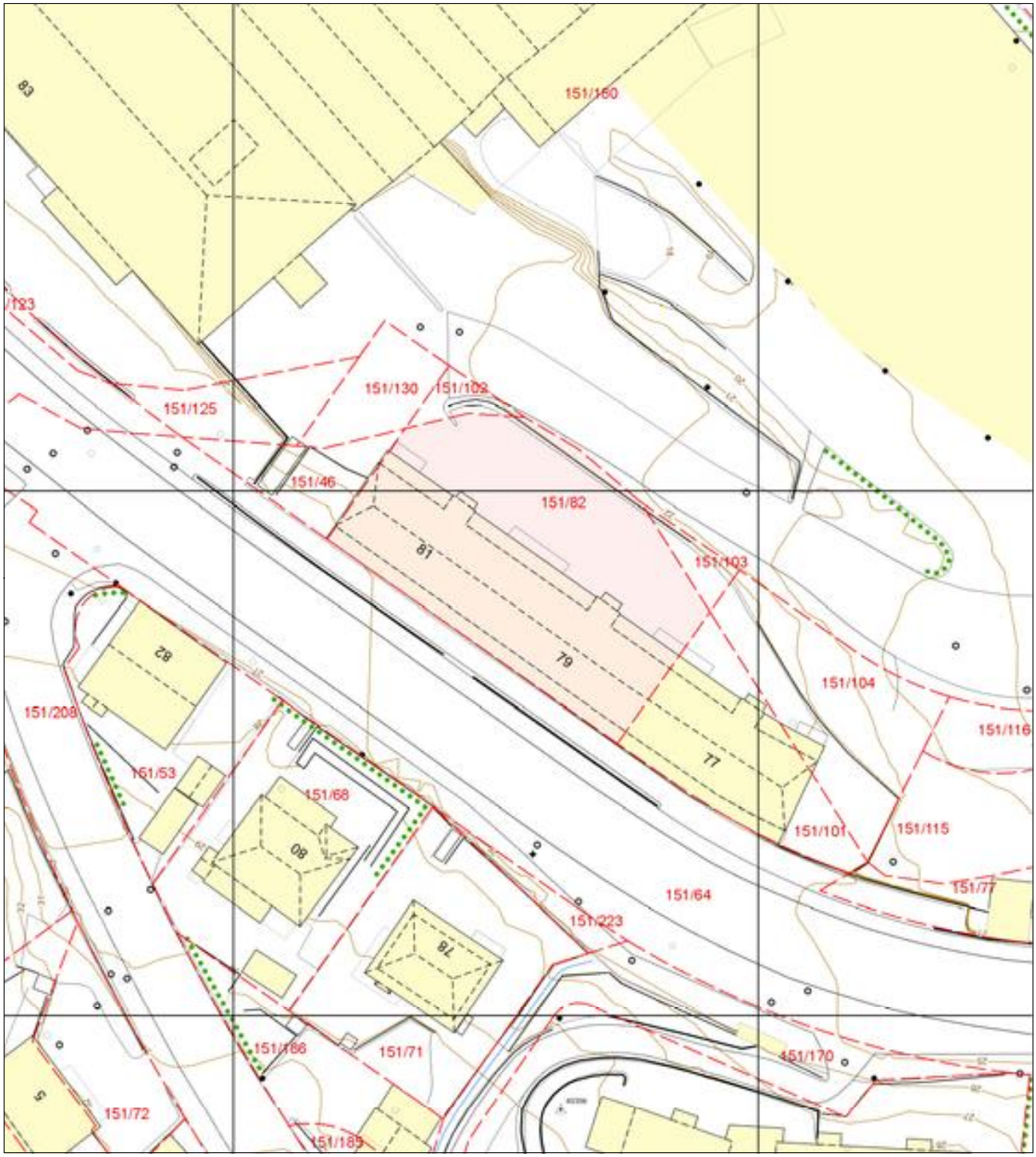
BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 13.04.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 151/82/0/0
Adresse: Kringsjåveien 79, 5163 LAKSEVÅG m.fl.

N



Eiendomsgrense - sikker
Eiendomsgrense - usikker
Bygning
Registrert tiltak bygg
Fredet bygg
Registrert tiltak anlegg
Kulturminne
Gangveg og sti
Traktorveg
InnmåltTre
Allé
Hekk
EL belysningspunkt
EL Nettstasjon
Ledning kum
Mast
Skap
Høydekurve
Fastmerker

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 151/82/0/0
Utlistet 14. april 2026

Om rapporten

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

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

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

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

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes digitale planregister.

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte saksinnsynsløsning.

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

Påliteligheten av analyseresultatene henger nøye sammen med eiendommens oppmålingskvalitet. Av denne grunn er utvalgt matrikkelinformasjon om eiendommen oppgitt innledningsvis. Legg her spesielt merke til *arealkvalitet* og eventuelle *arealmerknader* knyttet til eiendomsteig(ene). Mer informasjon om eiendommen i Eiendomsregisteret hos kartverket.

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260642460	Grunneiendom	0	Ja	632,8 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
40050100	30	LAKSEVÅG. GNR 151 BNR 180 MFL., KRINGSJÅVEIEN 83, LAKSEVÅG SENTER OG LAKSEVÅG INDUSTRIHUS	3 - Endelig vedtatt arealplan	25.06.2007	200209045	100,0 %
5680000	30	LAKSEVÅG. RV 555 KRINGSJÅVEIEN, BUSSPRIORITERING	3 - Endelig vedtatt arealplan	19.10.1981		< 0,1 % (632,8 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
40050100	110 - Boliger	100,0 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Reguleringsplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
70140000	34	LAKSEVÅG. GNR 125 BNR 1 MFL., LAKSEVÅGNESET	202220582	100,0 %

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY2	92,8 %
65270000	2 - Framtidig	1130 - Sentrumsformål	Sentrumskjerne	S13	7,2 %

Hensynssoner Gjennomføringssone i kommuneplanen

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

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	35,7 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	20,8 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

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

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
64090000	21	KOMMUNEDELPLAN FOR KOLLEKTIVSYSTEMET FRA BERGEN SENTRUM TIL BERGEN VEST	2	202220469
72050000	21	Bergenhus-Laksevåg. Kommunedelplan for kollektiv Laksevåg, arealdel.	1	202411682
40010000	30	LAKSEVÅG. STORE DAMSGÅRD	4	-
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
64410000	35	LAKSEVÅG. GNR 150 BNR 12 OG 102, NYE HOLEN SKOLE	3	201505450
40210002	31	LAKSEVÅG. GNR 151 BNR 170, 99, 98, 94 OG 95	3	200202114
40210000	30	LAKSEVÅG. HOLEN - VÅGEDALEN, VEIPLAN	3	-

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
62300000	35	LAKSEVÅG. GNR 151 BNR 83 MFL., VÅGEDALEN BOLIGOMRÅDE	3	201204297
64940000	35	LAKSEVÅG/BERGENHUS. GNR 153 BNR 1, LAKSEVÅG VERFTSOMRÅDE 2	1	202220462
70250000	35	LAKSEVÅG. GNR 150 BNR 6 MFL., JOHAN BERENTSENS VEI	1	202220654
40050000	30	LAKSEVÅG. KRINGSJÅVEIEN, UBÅTBUNKER, ENDRING REGULERINGSPLAN	3	-
18740000	21	BERGENHUS. KDP BERGEN HAVN	3	200512751
40150000	30	LAKSEVÅG. JOHAN BERENTSENS VEI, REGULERINGSENDRING	3	-

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
151/53	139624025-1	Ombygging	Tomannsbolig, horisontaldelt	Igangsettingstillatelse	01.10.2025	202513766
150/19	139813472	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	13.02.2019	202128541
150/19	300729801	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	13.02.2019	201823825
150/19	300729801	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	13.02.2019	202128541

Andre opplysninger

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

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

Skrevet ut 14. april 2026

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.
Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget. Noen plankart er av eldre kvalitet med dårlig oppløsning og de inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for GIS og plandata ved Plan- og bygningsetaten.

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

Kommuneplan
Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.
Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.
Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år.
Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000 ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.
Les mer her: https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018

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

Reguleringsplan
Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon.
Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.
Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.
Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side.
En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 151/82
Dato: 14.04.2026 Adresse: Kringsjåveien 79 m.fl.

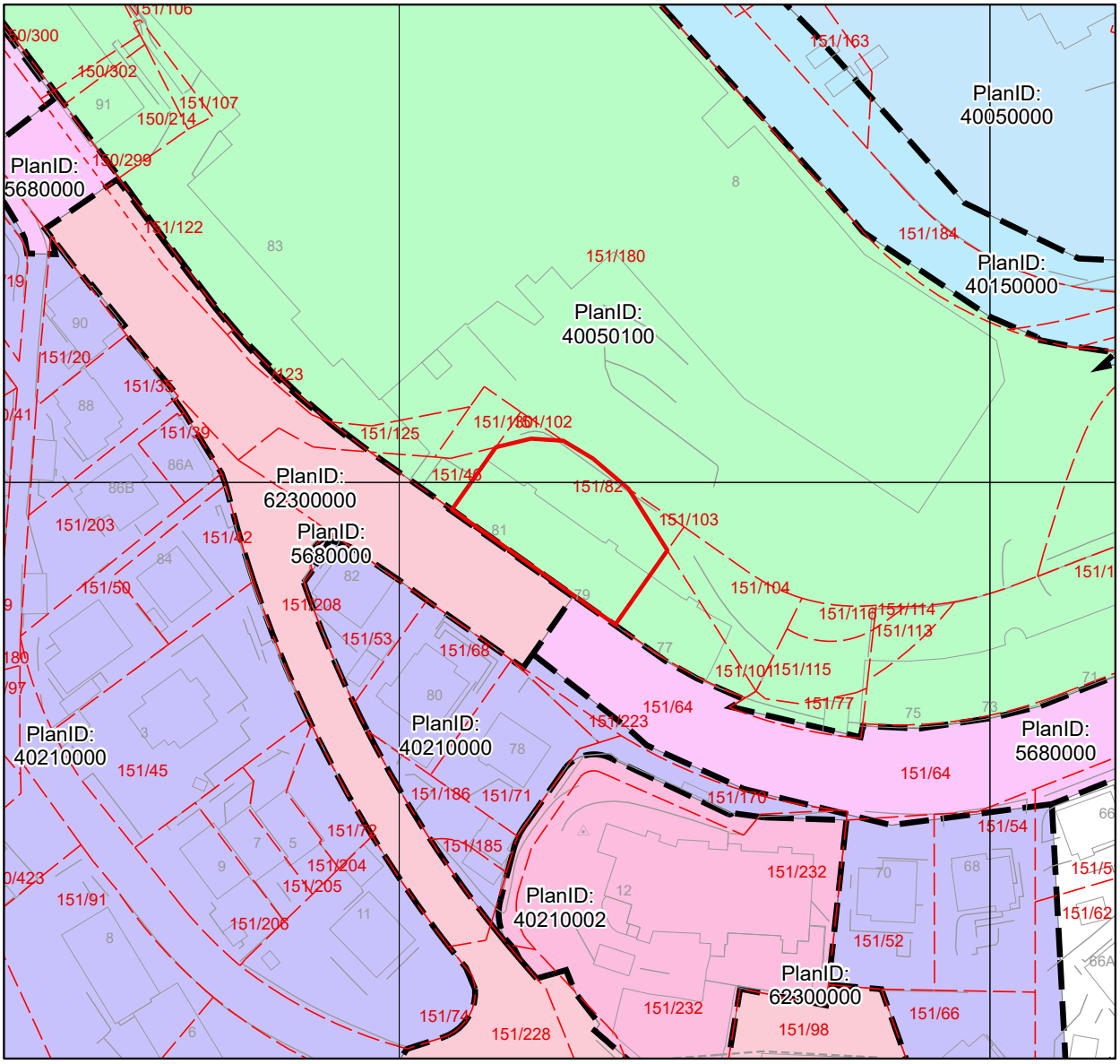
N

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 5680000, 40050100

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

Eiendomsflate



Reguleringsplan på grunnen

N

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 14.04.2026

Gnr/Bnr/Fnr: 151/82
Adresse: Kringsjåveien 79 m.fl.

PlanID(er): 5680000, 40050100

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

Eiendomsflate



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

Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Punktmarkeringer

1242 - Avkjørsel

Juridisklinje

1204 - Eiendomsgrense oppheves

1211 - Byggegrense

1213 - Planlagt bebyggelse

1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

1227 - Regulert støyskjerm

1259 - Måle- og avstandslinje

Begrensningsgrense gammel lov

Reguleringsplan restriksjonsgrense

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Begrensningsområde gammel lov

640 - Frisiktsone

Hensynssoner PBL §12-6

Faresone

Sikringsone

Støysone

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Område for særskilt angitt allmennyttig formål

Kjørevei

Gang- / sykkelveg

Park

Felles avkjørsel

Felles gangareal

Felles parkeringsplass

Felles lekeareal for barn

Felles grøntareal

Annet fellesareal for flere eiendommer

Forretning / Kontor

Arealformål PBL §12-5

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

1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

1550 - Renovasjonsanlegg

1610 - Lekeplass

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

2010 - Veg

2011 - Kjøreveg

2012 - Gate med fortau

2016 - Gangveg, -areal, gågate

2017 - Sykkelveg, -felt

2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

2019 - Annen veggrunn, grøntareal

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

3001 - Grønnstruktur

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

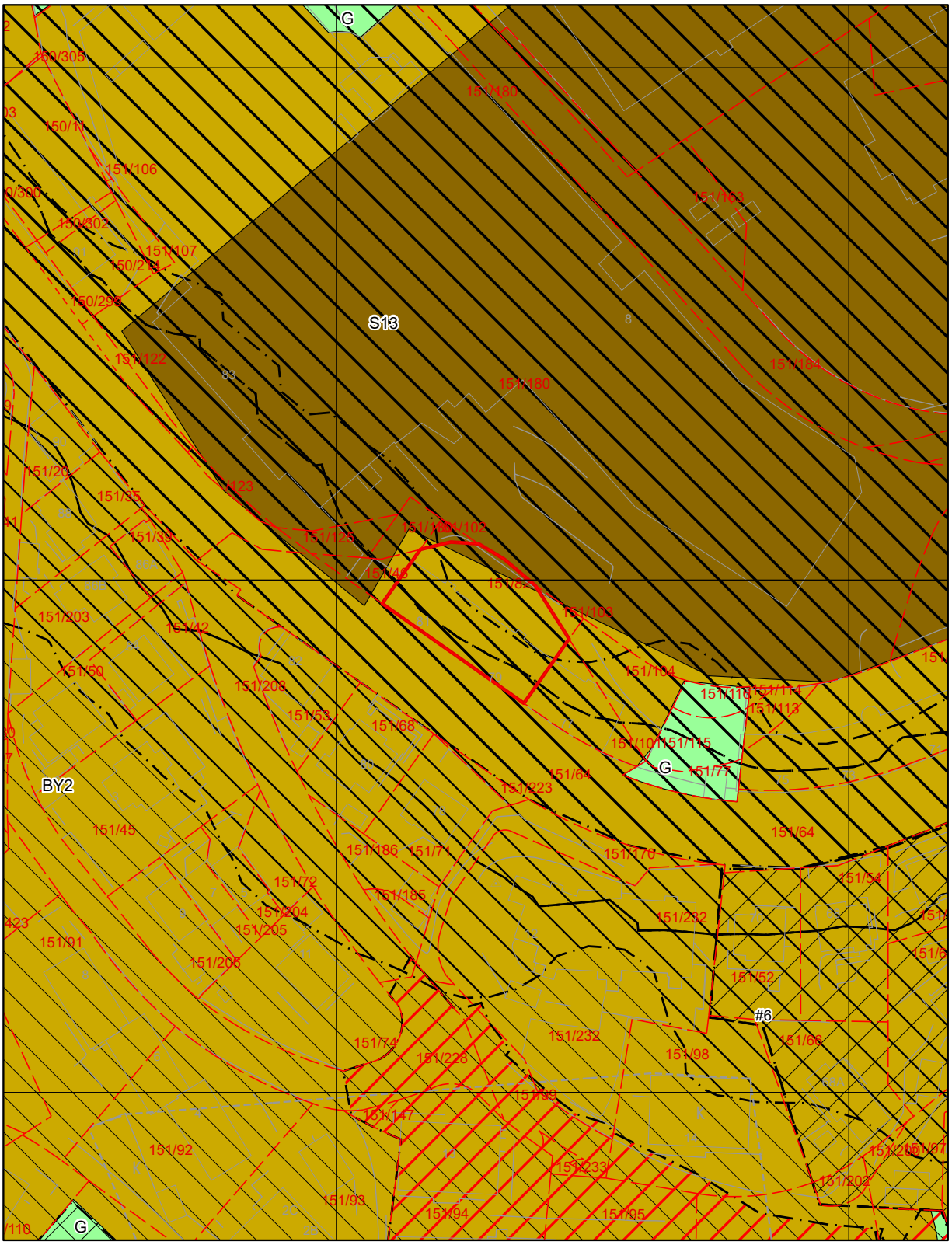
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 14.04.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 151/82
Adresse: Kringsjåveien 79 m.fl.

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Bestemmelsegrense

Angitthensyn friluftsliv

Angitthensyn kulturmiljø

Faresone

Gjennomføringsone

Infrastruktursone

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Sentrumskjerne

Byfortettingssone

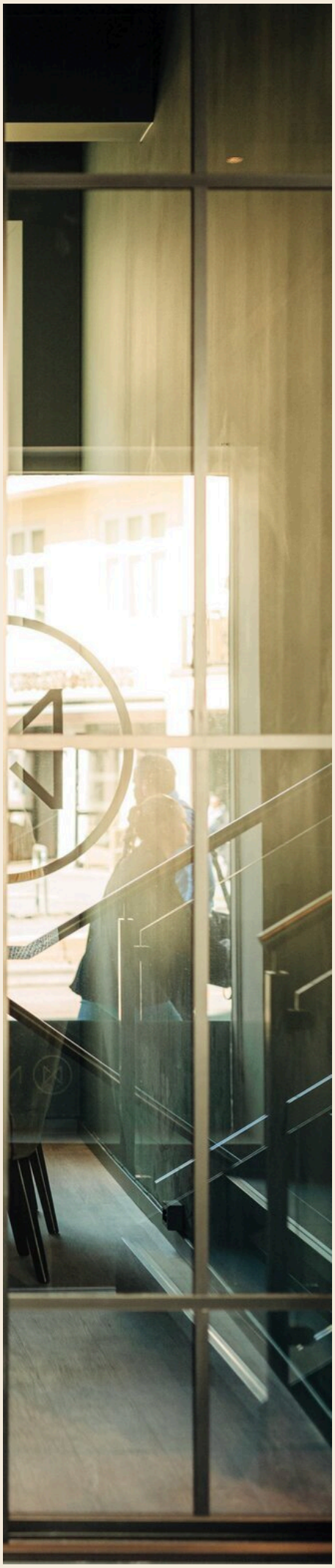
Grønnstruktur

Velkommen til

Nordvik Bergen

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Bergen, Sotra og Askøy godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Vi er et solid meglerteam som vet hva som kreves for å oppnå de høyeste salgssummene. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en hyggelig boligprat og be oss gjerne om en verdivurdering



Teatergaten 35, 5010 BERGEN
bergen@nordvikbolig.no
902 04 435

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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av 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 som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. 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. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

5. Husk at 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 19-0386/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Kringsjåveien 79 5163 LAKSEVÅG
Matrikkel: Gnr 151, bnr 82 (ideell andel 1/1) i Bergen 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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: ____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Nirujan K Nathan

Eiendomsmeglerfullmektig / Partner
Nordvik Bergen
n.nathan@nordvikbolig.no
977 12 544