

Bjørnsons gate 7



Velkommen til

Bjørnsons gate 7



Salgsoppgaven produsert 4. mars 2025

Kronstad

Lekker to-roms med solrik balkong og fast garasjeplass m/lader.
Populært nabolag like ved bybane og HVL. IN-ordning.

Prisantydning	2 250 000,-
Fellesgjeld	1 729 160,-
Omkostninger	9 562,-
Totalpris	3 988 722,-
Fellesutgifter pr. mnd	14 491,-
BRA-i	51 kvm
Totalt BRA	56 kvm
Soverom	1

Etasje	5
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	2013

Megler	Mads Wickmann
Telefon	993 19 551
E-post	mads.wickmann@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Bjørnsons Gate 7! En fin og moderne leilighet i et meget attraktivt og sentrumsnært område på Kronstad. Bygget i 2013 i et veldrevet borettslag.

Høydepunkter:

- Balkong med gode solforhold
- Vannbåren varme og balansert ventilasjon
- Fast garasjeplass m/lader
- Felles takterrasse
- IN ordning for nedbetaling av fellesgjeld
- Grunnpakke tv/internett inkl. i felleskost
- Ingen dokumentavgift!
- Rør i rør

Området:

- Bussholdeplass like ved
- 4 min gange til bybane linje 1 (Danmarks plass)
- 6 min gange til bybane linje 2 (Kronstad)
- Dagligvarebutikk i blokken
- Kort gange til HVL
- Nærhet til Haukeland
- Flotte turmuligheter
- Kort vei til sentrumskjernen

Innhold:

- Entré, stue/kjøkken, soverom og bad.

Arealer og innhold

BRA-i:	51 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	56 kvm
TBA:	11 kvm

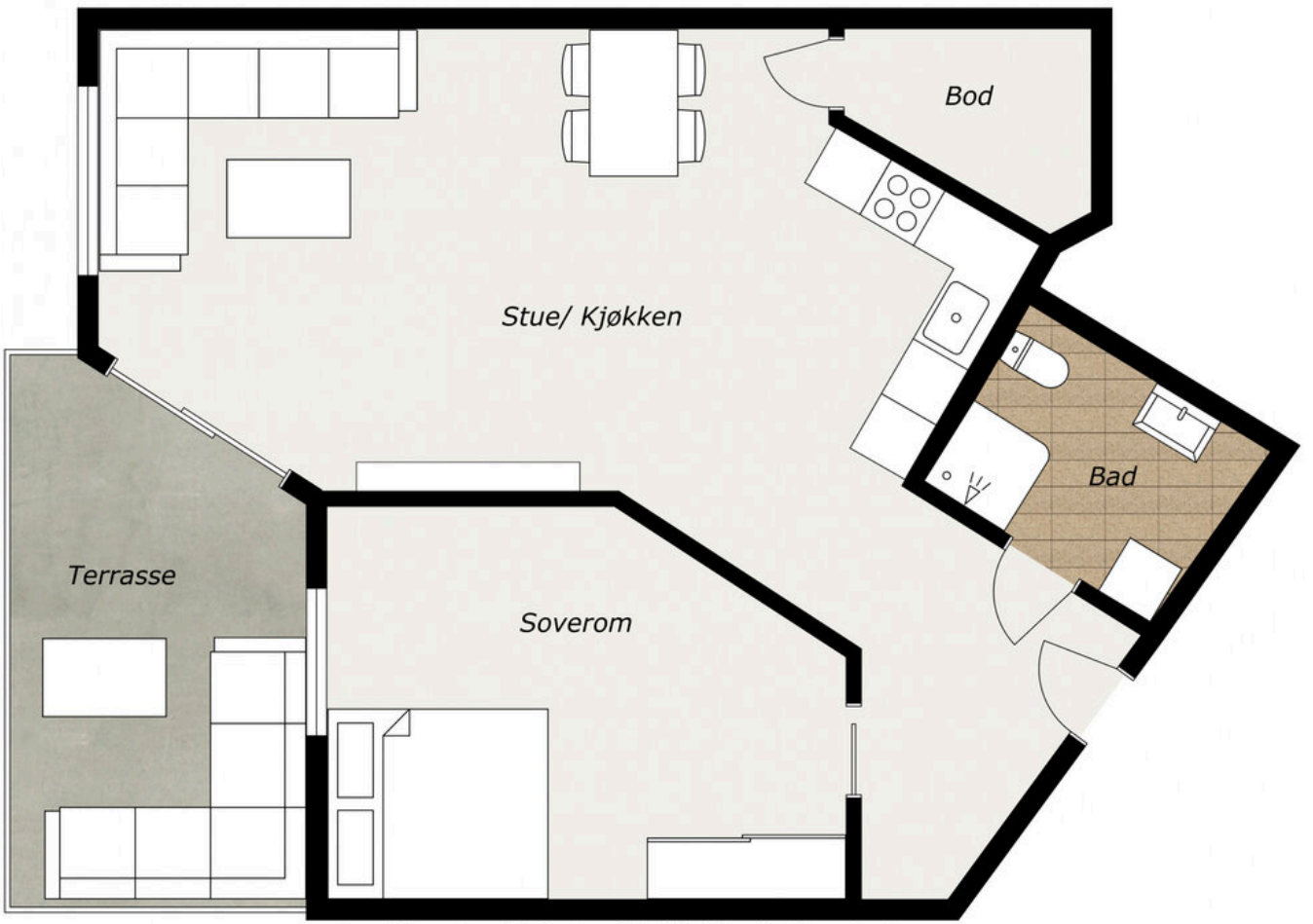
Beskrivelse

5. etasje:
BRA-i: 51 kvm. Entré, stue/kjøkken, soverom og bad.
Total BRA: 51 kvm.
TBA: 11 kvm. Altan på 10,6 m² med betongdekke og glassrekkverk.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Ekstern bod på 5,3 m².
Total BRA: 5 kvm.

IMOTIV.NO

Bjørnsons gate 7



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.
















SIEMENS


SIEMENS












meraki

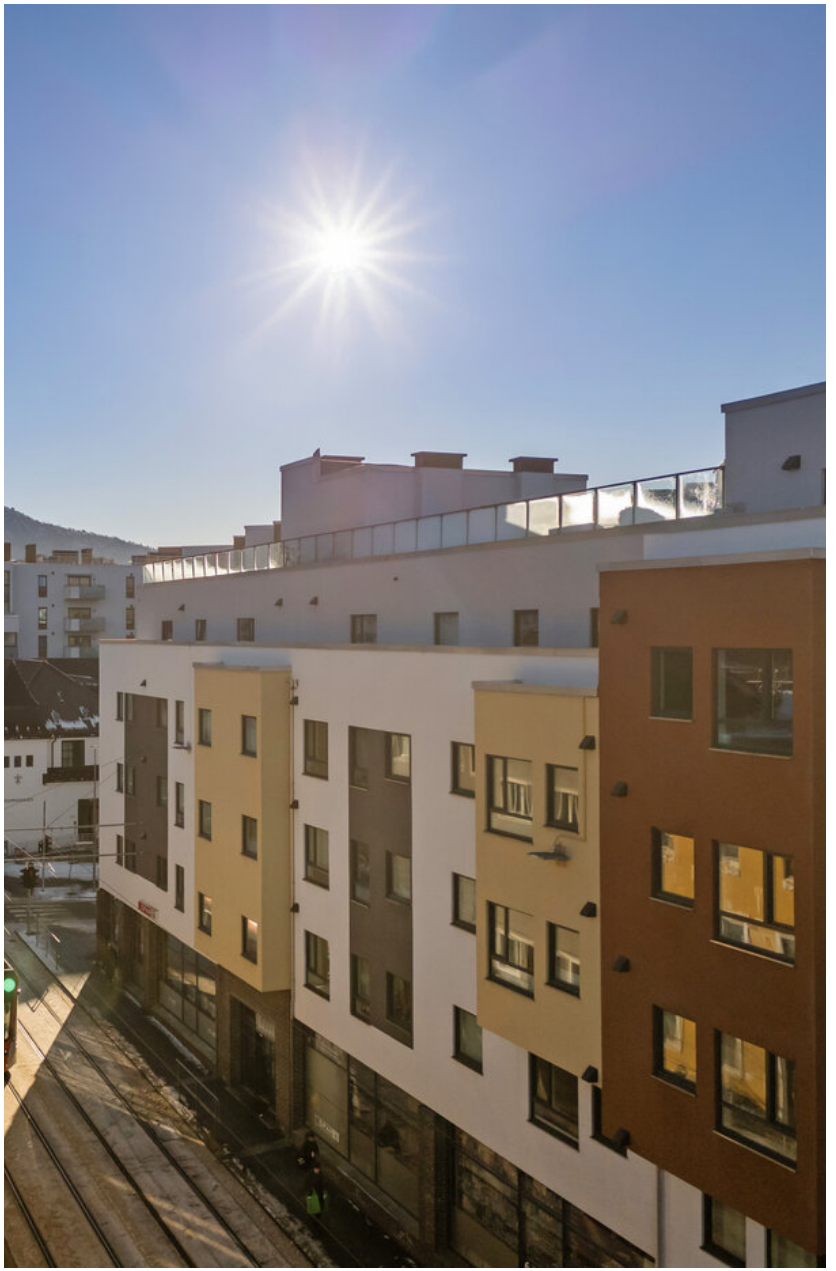

AEG


TECE
SAMSUNG













Informasjon

Bjørnsons gate 7

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
19-0034/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Bjørnsons gate 7, 5059 BERGEN
Gnr 159, bnr 7, snr 87 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune
Andelsnr 87 i Kronstadparken Borettslag, org.nr. 911935171

Selger
Haakon Sortland Myran

Kjøpesum og omkostninger
2 250 000,- (Prisantydning)
1 729 160,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 979 160,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 212,- (Gebyr forkjøpsrett)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 562,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 862,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 988 722,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 998 022,- (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
2013

Etasje
5

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 51 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 56 kvm
TBA: 11 kvm

Beskrivelse:
5. etasje:
BRA-i: 51 kvm. Entré, stue/kjøkken, soverom og bad.
Total BRA: 51 kvm.
TBA: 11 kvm. Altan på 10,6 m² med betongdekke og glassrekkverk.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Ekstern bod på 5,3 m².
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

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.

Solforhold
Selger opplyser om:
- Sol på balkongen fra morgen/formiddag til ettermiddag på våren/tidlig sommer, og sol fra lunsjtid til kvelden på sensommer/høst. Felles takterrassene har sol fra soloppgang til solnedgang.

Innhold
Leiligheten ligger fint til i 5.etasje og inneholder:
Entré, stue/kjøkken, soverom og bad.

I tillegg disponerer leiligheten en ekstern bod i underetasje på 5,3 m².

Parkering
Fast garasjeplass i garasjesameiet med ladeboks. Det kan opprettes abonnement hos ANEO for lading. Borettslaget kan benytte seg av 5 gjesteparkeringer i starten av garasjen.

Modernisering og påkostninger
- Byttet kontrollpanel til ventilasjonsanlegg / malt vegger + tak i 2023.
- Montert varmelampe ute.
- Oppgradert lyspærer til smart-pærer kontrollert med Philips Hue.

Sammendrag selgers egenerklæring
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Reparert lekkasje i fordelerskapet Rørlegger Vestrheim - November -24.

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Sprekk i flis ved dusj - vil bli utbedret av flislegger før salg.

Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
- Kontrollpanel til ventilasjonsanlegget ble byttet sommeren -24.

For mer informasjon se selgers egenerklæring vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Frøyen Takst AS

Byggemåte

- Grunnmur, bærende konstruksjoner og etasjeskillere av betong.
- Yttervegger oppført i betong- og trekonstruksjoner med pusset fasade.
- Vinduer med isolerglass.
- Etasjskillere av betong.
- Flat takkonstruksjon antatt tekket med takbelegg.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:

- Vannledninger grunnet det er registrert drypplekkasje i fordelerskap.
- Overflater bad grunnet fallforhold er mindre enn referansenivået, dør plassert i våtsone og det er registrert sprekk og bom i noen fliser.
- Membran, tettesjikt og sluk grunnet alder.

Følgende bygningsdeler er ikke blitt undersøkt:

- Varmesentral grunnet det er felles del av anlegg.

For mer informasjon se boligens tilstandsrapport vedlagt i salgsoppgaven.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen. Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

C - lysegrønn

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

- Vannbåren varme med radiator.
- Gulvvarme på bad.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 14 491,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer grunnpakke tv/internett, garasjeleie, styre og forretningsfører honorar, drifts og vedlikehold av fellesareal, kommunale avgifter/eiendomsskatt, byggforsikring, vask i fellesareal og kapitalkostnader for felleslån.

Felleskostnadene fordeles slik:
Garasje: kr. 375,-
Felleskostnader: kr. 4 080,-
Kapitalkost. lån 1 OBBK01: kr. 10 036,-

Hvis man betaler ned fellesgjelden vil felleskostnadene ligge på kr. 4 455,- i måneden.

Andre utgifter

Utenom felleskostnader påløper det kostnader for innboforsikring, varmtvann, fjernvarme og strømforbruk.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 825 818,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 303 272,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Grunnpakke TV/Internett er inkludert i felleskostnadene, levert av Telia.

Borettslaget

Om borettslaget

Borettslaget består av 56 boligseksjoner, og er en del av Kronstadtorget Eierseksjonssameie, der borettslaget er seksjonseier. Kronstadtorget Eierseksjonssameie består av totalt 100 seksjoner, hvorav 56 seksjoner utgjør Kronstadparken Borettslag, 39 utgjør selveierseksjoner for bolig og fem er næringsseksjoner.

Forretningsfører

Obos BBL

Forkjøpsrett

Det er forkjøpsrett i borettslaget, denne er utlyst i forkant av salget.

Styregodkjennelse

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 1 729 160,- pr. 28.01.2025

Selskapet har totalt lån per 01.01.2025 på kr. 59 941 959,- med følgende vilkår:
Lånenummer: OBBK01-98207377988
Type: Annuitetslån
Restsaldo per 01.01.2025: 59 941 959,-
Kapitalkostnader: 9 919,-
Restløpetid: 29 år 2 md
Term pr. år: 12
Type rente: Flytende
Rente: 5,49 %
Andel fellesgjeld per 01.01.2025: 1 729 160,-

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Mulighet til å innbetale på IN-ordningen i mai og november hvert år. Kontakt OBOS ved ønske om innbetaling.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Borettslaget hadde i 2023 et positivt resultat på kr. 5.061.694,-.

Vedtekter og husordensregler

Borettslagets vedtekter og husordensregler er vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader

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

Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring.

Borettslagets forsikring

KLP Skadeforsikring AS
Polisenr. 14595813

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 3 899 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt for sameiet og borettslaget. Tomten er pent opparbeidet med steinbelagt vei.

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 Bjørnsons gate 7! Leiligheten har en meget sentral og attraktiv beliggenhet på Kronstad. Herfra har man nærhet til det meste man skulle trenge i hverdagen. Kronstad er en bydel som har hatt en positiv utvikling de siste årene med godt utvalg av servicetilbud, restauranter og koselige parkområder. Her vil man finne noe som kan passe enhver. Leiligheten ligger ikke lange veien fra sentrumskjernen enten om man tar bybanen eller sykler. Leiligheten nærhet til flere av byens utdanningsinstitusjoner, det er bare 8 minutters gange til Høgskulen på Vestlandet.

Det er mange flotte tur- og rekreasjonsmuligheter i nærheten. Det er gangavstand til både Ulriken og Løvstakken som byr på flotte turstier og en nydelig utsikt fra toppen. I tillegg er det mange flotte parker i området blant annet Leaparken og Christieparken. I tillegg har man en flott park i bakgården som vedlikeholdes av Dikterhagen velforening som de nærliggende boligene er medlem av. Dikterhagen har blant annet egen bålplass som kan nytes på fine dager

En kort prat med selger:

Hva kommer du til å savne med boligen/området?
- Den sentrale beliggenheten, terrassen med utsikt og grilling på sommerkvelder. Kort vei til arbeidsplassen.

Hvilke er dine favoritturer i nabolaget?
- Løpetur langs Solheimsviken og rundt store Lungegårdsvann, Løvstien og Løvstakken, og selvsagt Ulriken. Alle tilgjengelig ved å gå fra leiligheten uten bruk av kollektiv eller bil.

Hva er nærmeste kollektivtilbud?
- Bybanen går en halv meter utenfor leilighetsbygget. Både linje 1 og 2 er innen 3 minutters gange fra leiligheten. I tillegg er Danmarksplass 2-3 minutter gange med alt av linjer med buss tilgjengelig. Kronstad X er 2-3 minutter og gå til med både linje 1 og 2 på ByBanen.

Hvordan er nabolaget?
- Nabolaget er koselig med mange muligheter med butikk i samme bygg, søndagsåpen butikk (Bunnpris) i nabobygget, bakeri (Baker Brun) 5 minutter gange unna, og flere restauranter (Bien, Sakarias, Godt Brød, etc).

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for:
- Nybygg bolig- næringsformål for Bjørnsons Gate 7, datert 03.07.2015.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via kommunal vei som grenser til fylkes vei, privat vei og Europavei.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløpsnett via private stikk- og

fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er iht. reguleringsplan på grunnen for Årstad. Gnr 159 Bnr 8 MFL., Kronstadparken Øst Felt N1 ikrafttrådt 29.11.2010 regulert til:
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Torg
- Gatetun/gågate
- Gårdsplass

Reguleringsformål over grunnen:
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål, 40,8 %.

Reguleringsformål under grunnen:
- Parkeringshus, -anlegg, 98,4 %.

Eiendommen er også underlagt Bergen kommunes arealdel 2018 som ikrafttrådte 2019. Formålet i kommuneplanen er sentrumsformål - byfortettingssone.

Eiendommen ligger i følgende hensynssoner:
- Faresone: Luftkvalitet - rød sone, 100 %.
- Gul støy: Vei støy, 44 %.
- Rød støy: Vei støy. 17,2 %.

Kommunedelplan under arbeid:
PlanID: 71740000
Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027
Saksnr: 202417461
Dekningsgrad: 100%
Bergen kommune varsler om oppstart av rullering av kommuneplanens arealdel (KPA), og høring og offentlig ettersyn av forslag til planprogram. Hensikten med planarbeidet er å revidere bestemmelsene til kommuneplanens arealdel (KPA2018), innarbeide kommunedelplan for Birkeland, Liland, Ådland og Espeland (KDP BLÅE) i KPA, og ellers kun gjøre karttekniske oppdateringer av plankartet. Hovedoppgaven er å forenkle bestemmelsene, og legge til rette for de politiske ambisjonene i KPA:
- Flere boliger
- Mer næringsutvikling
- Raskere saksbehandling
- Fortetting med lavere konfliktnivå

Planer i nærheten av eiendommen:
PlanID: 63790000
Plannavn: Årstad. Gnr 159 Bnr 37 MFL., Fjøsangerveien 65
Saksnr: 202220438
Planforslag. Planen skal avklare fremtidig bruk av Solheim Sekundærstasjon, BKK AS sin eiendom på i Fjøsangervegen 65 i Årstad bydel, Bergen. Formålet med planforslaget er å legge til rette for bygging av et nytt kontorbygg på åpent areal ved Solheim sekundærstasjon. Planen skal også legge til rette for et boligbygg med 12 leiligheter på det åpne arealet ovenfor sekundærstasjonen og to eneboliger i den gamle traseen for høyspentledning mot Løvstakken. Planen skal avklare trafikkforholdene for myke trafikanter med etablering av fortau i Skrivergaten. Planen skal regulere en del av arealet til grav- og urnelund og avklare og legge til rette for vern av kulturminner i tilknytning til eksisterende bygg på Solheim sekundærstasjon og Solheim gravplass. Dersom forslaget blir iverksatt, vil det nok ikke direkte påvirke eiendommen, men det kan medføre byggestøy i

byggeperioden.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:
Eiendom: 162/531
Bygningsnr: 139259963-1
Endring: Ombygging
Bygningstype: Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.
Status: Igangsettingstillatelse
Dato: 19.09.2024
Saksnr: 202315064
Endring i konstruksjon av kontorbygg. Dette vil ikke påvirke eiendommen direkte, men kan medføre byggestøy i byggeperioden.

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.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/159/7/87:
Det er tinglyst 19 heftelser mellom 1960 og 1910, disse gjelder bestemmelse om bebyggelse, bestemmelse om kloakkledning, erklæring/avtale, bestemmelse om veg og bestemmelse om gjerde. Disse har ikke noe innvirkning på eiendommen.

08.02.1961 - Dokumentnr: 1033 - Bestemmelse om bebyggelse
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. oppføring
av kontorbygg
Overført fra: Knr:4601 Gnr:159 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

24.11.1961 - Dokumentnr: 9077 - Bestemmelse om bebyggelse
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. oppføring
av tilbygg til smørehall
Overført fra: Knr:4601 Gnr:159 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

05.07.1963 - Dokumentnr: 5410 - Bestemmelse om bebyggelse
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. oppføring
av spisebarakk.
Overført fra: Knr:4601 Gnr:159 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

01.02.1972 - Dokumentnr: 801 - Bestemmelse om bebyggelse
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. oppføring
av garasje og lagerbygg
Overført fra: Knr:4601 Gnr:159 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

19.10.1984 - Dokumentnr: 29987 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: AS Trengereid Fabrikker
Overført fra: Knr:4601 Gnr:159 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

05.01.2012 - Dokumentnr: 12381 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Esso Norge AS
Org.nr: 914 803 802
Bestemmelse om evt. forurensning som blir oppdaget i fremtiden
Det skal ikke etableres brønn for drikkevann på eiendommen
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse i forbindelse med industrielle formål
Eiendommen skal ikke benyttes til landbruksareal
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4601 Gnr:159 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning
Ved arealoverføring av ca. 30 m2 fra gnr. 159 bnr. 7 til gnr. 159 bnr. 2, skal erklæringen gjelde for det overført arealet, ikke for hele bnr. 2.

18.10.2013 - Dokumentnr: 897350 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 87
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 56/11943

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

Det opplyses om at fliser blir endret på bad og i tilstandsrapport før overtagelse. Dette vil kunne sees på visning.

Det opplyses om at det fremdeles gjenstår noen få reklamasjonssaker. Det mest vesentlige er feil med brannseksjoneringen. Det har blitt oppdaget at det mangler brannsperre på deler av hustakene og på gulvet på noen av altanene/terrassene til leilighetene. Utbygger erkjenner reklamasjonen.

Det opplyses om at det er noen avvik fra dagens planløsning og byggetegninger. Bad, kjøkken og bod har noe annen utforming enn på tegningene.

Kronstadtorget eierseksjonssameie (som Kronstadparken borettslag er en del av) har inngått avtale med BKK Energitjenester AS om innkreving og avregning av kostnader knyttet til oppvarming og varmt tappevann. Alle leilighetene har installert fjernavleste målere og BKKE vil utstede faktura basert på det målte forbruket til den enkelte. Ved eierskifter er det viktig at måler avleses og at målerstand meldes med flytteskjema til BKK.

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en

som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.
Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell

juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle

involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,20% av salgssum
Grunnpakke leilighet kr. 14 900,-
Markedspakke basis, inkl. BA, Finn.no, Hjem.no, Nordvik Ekstra, Facebook, Instagram, Ukens bolig, Salgsoppgaver kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 13 900,-
Visningshonorar per annonsert visning kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 11 328,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 128 872,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

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 5. mars 2025

Ansvarlig megler

Mads Wickmann, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99319551

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Bjørnsons gate 7

Bjørnsons gate 7

Nabolaget Bjørnsonsgate/Fabrikkgaten - vurdert av 102 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Godt voksne

Skoler

Kronstad skole (1-7 kl.)	221 elever, 18 klasser	6 min 0.5 km
Ny Krohnborg skole (1-10 kl.)	390 elever, 25 klasser	12 min 0.8 km
Møllebakken skole (1-10 kl.)	73 elever, 8 klasser	12 min 0.8 km
Gimle Oppvekstttun (8-10 kl.)	611 elever, 38 klasser	13 min 0.9 km
NTG-U Bergen (8-10 kl.)	106 elever, 6 klasser	19 min 1.4 km
Årstad videregående skole	1400 elever, 100 klasser	5 min 0.3 km
St. Paul gymnas	270 elever	19 min 1.4 km

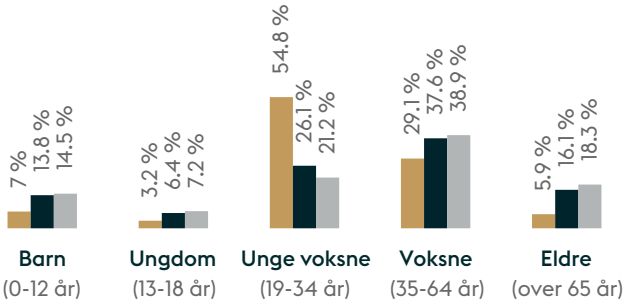
Offentlig transport

Årstad vgs.	Linje 26	2 min 0.1 km
Danmarks plass	Linje 1	5 min 0.3 km
Bergen	Linje F4, L4, R40	5 min 2.2 km
Bergen Flesland		16 min

Barnehager

Kronstad Oppvekstttun barnehage...	70 barn	6 min 0.5 km
Ny Krohnborg barnehage (0-5 år...	54 barn	12 min 0.8 km
Helse Bergen Hf Hunstad barneh...	45 barn	10 min 0.8 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bjørnsonsgate/Fabrikkgate	1.542	1 104
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene

Bra 63/100

Opplevd trygghet

Trygt 62/100

Naboskapet

Høflige 42/100

Primære transportmidler

- Bybane
- Egen bil

Sport

Krohnsminde idrettsplass	4 min
Bergen yrkesskole	5 min
MOVA Kronstad	1 min
Sportic Danmarksplass	5 min

«Godt kollektivtilbud og fint å bo for studenter»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 75/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 75/100



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

Bjørnsons gate 7
5059 BERGEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 2013
BRA: 56 m^2
BRA-i: 51 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	12	2	0	1

Supertakst
GNR: 159 BNR: 7 ANR: 87

Thomas Frøyen
Frøyen Takst AS

thomas@froyentakst.no
40099909

Bjørnsons gate 7
5059 Bergen

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

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

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som 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

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

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

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

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

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

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/27061

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 angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Fallforhold:
25mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk (inkludert nedsenket dusjsone).
Noe ugunstig fallforhold ved dør.
Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået (TG 2)

Dør er plassert i våtsone.
- Dør med karmer og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann, men er beskyttet av dusjdører.

Sprekk i gulvflis ved dør og «bom» i flis (løs flis) ved dør og del av elvesteinflis i dusjsonen.
- TG 2

Mindre fuktskade i nedre del av dørlist mot dusjsonen (TG 2)

Mrk:
Eier opplyser at det er igangsatt legging av nye gulvfliser grunnet overnevnte avvik. Arbeidet pågår.

Anbefalte tiltak overflater

Anbefaler utbedring av sprukket gulvflis ved dør, kapping av nedre del av dørlist og montering av silikonfuger mot gulv. Løs elvesteinflis demonteres og limes godt til underlaget.

Mrk:
Eier opplyser at det er igangsatt legging av nye gulvfliser grunnet overnevnte avvik. Arbeidet pågår.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for denne type rapport.

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll i sluk.
TG 2 pga alder.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Fungerer med dette avviket.

Bygningsdeler med TG-IU

Varmesentral

Oppsummering

Felles del av anlegg er ikke kontrollert.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
4.2.2025	**5.3.2025**

Hjemmelshavere

Navn: **Haakon Sortland Myran** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Thomas Frøyen** Telefon: **40099909**
Firma: **Frøyen Takst AS** Epost: **thomas@froyentakst.no**
Adresse: **Krakhellevegen 383, 6924 Hardbakke**

FRØYENTAKST



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: **Bjørnsons gate 7, 5059 Bergen**

Kommunenr:	4601	Gårdsnr:	159	Bruksnr:	7	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	87	Leilighetsnr:			

Byggeår: **2013 - Kilde: Eiendomsverdi**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
BYGGEMÅTE
Grunnmur, bærende konstruksjoner og etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført i betong- og trekonstruksjoner med pusset fasade. Vinduer med isolerglass. Etasjeskillere av betong. Flat takkonstruksjon antatt tekket med takbelegg.

OVERFLATER
Gulv: Fliser på bad. Parkett på øvrige rom.
Vegg: Fliser på bad. Ellers malte flater.
Tak: Malte flater.

OPPVARMING
Vannbåren varme med radiator. Gulvvarme på bad.

VENTILASJON
Balansert ventilasjon.

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger, de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
5. etasje	51	51	0	0	11
U. etasje (garasjeanlegg)	5	0	5	0	0
Totalt m²	**56**	**51**	**5**	**0**	**11**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
5. etasje	51	47	4	- Entré: 3,9 m² - Soverom: 9,9 m² - Bad: 4,0 m² - Stue/kjøkken: 26,0 m² Takhøyde: 2,72m 3,2 m² går med som areal av innvendige vegger/innkassinger/pipeløp etc.	- Innvendig bod: 3,2 m²
U. etasje (garasjeanlegg)	5	0	5		- Ekstern bod: 5,3 m²
Totalt m²	**56**	**47**	**9**		

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 garderobeskap, innkassinger/pipeløp etc. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Opplyst tilegsreal 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
Altan på 10,6 m² med betongdekke og glassrekkverk.	
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 det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer/altandør med 2-lags isolerglass i trekarmer. Entrédør med Brann-/lydklasse B30/Rw38db.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
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 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt i.h.h til byggeår/alder. Det ble ikke avdekket vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative konsekvenser. Viktig å merke seg at etasjeskillere i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.	

6.4 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 slette fronter. Benkeplate i steinmateriale med underlimt vask. Integrerte hvitevarer: - Induksjon platetopp - Stekeovn - Oppvaskmaskin - Kjøleskap 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.	

6.5 Lovlighet

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 manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
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?	Nei

Oppsummering av avløpsrør — TG-1

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

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.

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
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?	Nei

Oppsummering av vannledninger — TG-1

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll (nylig skiftet pakning grunnet dryppiekkasje i fordelerskap)

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er borettslaget sitt ansvar.

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
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 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	TG-1

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.

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme	TG-1

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.
For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

6.10 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmesentral	TG-IU

Felles del av anlegg er ikke kontrollert.

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Kontrolleres i regi av borettslaget én gang pr.år.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei

Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Kontroll av mugg i filter er ikke mulig å verifisere ved enkel visuell kontroll. For å kontrollere dette må filter sendes til laboratorium. Dette blir ikke utført i dette oppdraget. Kontrollen i denne rapporten begrenser seg derfor til å kontrollere om filter fremstår tette og med behov for utskifting.

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

6.12 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv- og veggflater	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu egnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2

Fallforhold:
25mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk (inkludert nedsenket dusjsone).
Noe ugunstig fallforhold ved dør.
Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået (TG 2)

Dør er plassert i våtsone.
- Dør med karmer og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann, men er beskyttet av dusjdører.

Sprekk i gulvflis ved dør og «bom» i flis (løs flis) ved dør og del av elvesteinflis i dusjsonen.
- TG 2

Mindre fuktskade i nedre del av dørlist mot dusjsonen (TG 2)

Mrk:
Eier opplyser at det er igangsatt legging av nye gulvfliser grunnet overnevnte avvik. Arbeidet pågår.

Anbefalte tiltak overflater

Anbefaler utbedring av sprukket gulvfils ved dør, kapping av nedre del av dørlist og montering av silikonfuger mot gulv. Løs elvesteinfils demonteres og limes godt til underlaget.

Mrk:
Eier opplyser at det er igangsatt legging av nye gulvfliser grunnet overnevnte avvik. Arbeidet pågår.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Rustfritt stål
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk TG-2

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere filser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for denne type rapport.

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll i sluk.
TG 2 pga alder.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Fungerer med dette avviket.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Inneholder:
- Vegghengt toalett
- Benkeskap med servant
- Dusjdører i glass
- Fordelerskap til «rør i rør» vannforsyning
- Opplegg for vaskemaskin

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Annen godkjent løsning

Oppsummering av sanitærutstyr TG-1

TACE-sisterne med skjult lekkasjesikring.
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon TG-1

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

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt TG-0

Ovennevnte vurderingspunkt er kontrollert. Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater ved befaring, uten at det ble indikert forhøyede fuktmålinger. Det ble ikke registrert visuelle tegn til fuktskader. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner. Rommet fremstår tørt på befaringsdagen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.13 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.14 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Myran, Haakon Sortland	9578-5993-4-3415504	2025-02-04 16:28:18

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
4. feb. 2025

Oppdragsnummer
19-0034/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bjørnsons gate 7, 5059 BERGEN

Meglerfirma
Nordvik Bergen

Selgere
Haakon Sortland Myran

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. april 2020

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?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 7864400
Forsikret i: KLP Skadeforsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Reparert lekkasje i fordelerskapet Rørlegger Vestrheim - November -24

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

Beskriv: Sprekk i flis ved dusj - vil bli utbedret av flislegger før salg

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?
Ja

Beskriv: Kontrollpanel til ventilasjonsanlegget ble byttet sommeren -24

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

Offentlige og private forhold

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

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

Nei

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

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: 19-0034/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Myran, Haakon Sortland	**2025-02-04**

Identifikasjon

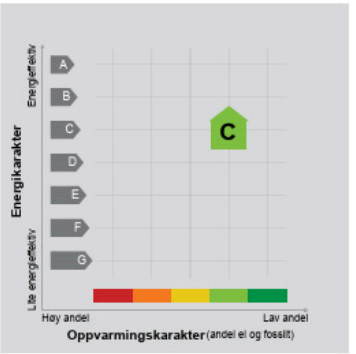
bankID Myran, Haakon Sortland

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Bjørnsons gate 7
Postnummer	5059
Sted	BERGEN
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	159
Bruksnummer	7
Seksjonsnummer	87
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300217767
Bruksenhetsnummer	H0512
Merkenummer	Energiattest-2025-72243
Dato	28.01.2025
Innmeldt av	Miljøconsult AS v/ MONICA LY TRAN



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2013
Bygningsmateriale:	
BRA:	51
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Bjørnsons gate 7	300217767	H0512	87	0	87

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2013

Byggstandard

Type bygg	
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	
Kjelanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	19 m²
Areal tak	51 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	8 m²
Oppvarmet BRA	51 m²
Totalt BRA	51 m²
Oppvarmet luftvolum	139 m³
U-verdi for yttervegger	0,21 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,13 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	15,5 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	89,7 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	83 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	83 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,82 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,82 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	88 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,25 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,42
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,10
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,98
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,90
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,88

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Bergen (MeteoNorm)
Dato for beregning	21.10.2015

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	5.503
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Miljøconsult AS
Navn person	Håvard Lohne

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	kWh/år
Ventilasjonsvarme	kWh/år
Varmtvann	kWh/år
Vifter	kWh/år
Pumper	kWh/år
Belysning	kWh/år
Teknisk utstyr	kWh/år
Romkjøling	kWh/år
Ventilasjonskjøling	kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	6 307 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	122,71 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	4 427 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	111,23 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	5 717 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2 119 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	4 188 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	6 307 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	30,0 %

Opplysninger fra

Forretningsfører

Vedtekter

for Kronstadparken borettslag, org nr 911 935 171

vedtatt i stiftelsesmøtet den 12.04.2013, endret 29.05.2020, sist endret 06.06.22.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
(1) Kronstadparken borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel, tilknytningsforhold og organisering
(1) Borettslaget har forretningskontor i Bergen kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

(3) Borettslaget består av 56 boligseksjoner, og er en del av Kronstadtorget Eierseksjonssameie, der borettslaget er seksjonseier. Kronstadtorget Eierseksjonssameie består av totalt 100 seksjoner, hvorav 56 seksjoner utgjør Kronstadparken Borettslag, 39 utgjør selveierseksjoner for bolig og fem er næringsseksjoner.

(4) Kronstadtorget Eierseksjonssameie er regulert gjennom eierseksjonsloven av 23. mai 1997 nr 31 og av egne vedtekter, og regulerer forholdet mellom borettslaget som seksjonseier og sameiet. De 44 seksjonene (39 bolig og 5 næring) som ikke er en del av Kronstadparken borettslag vil forholde seg kun til disse særskilte sameiervedtektene. Andelseierne og borettslaget står gjensidig forpliktet overfor hverandre iht. disse vedtektene og borettslagsloven av 6. juni 2003 nr. 39, på samme måte som borettslaget og sameiet igjen står forpliktet overfor hverandre iht. sameievedtektene for Kronstadtorget Eierseksjonssameie og eierseksjonsloven.

(5) På sameiermøte i Kronstadtorget Eierseksjonssameie har samtlige sameiere stemmerett som følger:

Boligseksjonene, snr. 6-100, har én stemme hver, til sammen,	95 stemmer
Snr 1 har:	25 stemmer
Snr 2 har:	49 stemmer
Snr 3 har:	16 stemmer
Snr 4 har:	4 stemmer
Snr 5 har:	3 stemmer
Totalt antall stemmer:	192 stemmer

(6) Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet som består av både en hoveddel og eventuell(e) tilleggsdel(er) innenfor rammen av det som følger av vedtektene for Kronstadtorget Eierseksjonssameie. Denne bruksretten innehar beboerne i borettslaget som andelseiere. Tilleggsdelene består av arealer som i den tinglyste seksjoneringsbegjæringen er definert som tilleggsdeler til bruksenheten.

(7) Bruksenhetenes hoveddel og eventuelle(e) tilleggsdeler(er) utgjør til sammen *bruksenheten*. Sameierbrøken bygger på bruksenhetenes areal. Ved fastsettelse av sameiebrøken for boligene inngår også tilleggsarealene (eksklusiv balkonger).

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 5 000,-

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:
1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(5) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, 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.

(5) 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.

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12.
Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister
(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i pkt 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

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

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene 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) Borettslagets parkeringsbehov ivaretas gjennom at det gis bruksrett til garasjeplass i Kronstadtorget garasjesameie. Det fremgår av egen liste hvilke andeler som er tilknyttet de ulike plassene. Listen følger som vedlegg til vedtektene (Vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1(1)s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

Bruksrett til de ovennevnte parkeringsplassene kan kun overføres/selges sammen med borettslagsandelen den/de er knyttet til. Plassene er dels finansiert med borettslagets felleslån, og dels ved innskudd fra de opprinnelige andelseiernes side. Parkeringsplassene kan leies ut internt i borettslaget.

(5) Noen av parkeringsplassene i garasjeanlegget er tilpasset handikappede, og er derfor noe bredere enn de andre. Andelseiere som disponerer disse plassene (uten dokumentert behov), må akseptere Styrets beslutning om å bytte plass dersom en annen andelseier kan dokumentere at han eller noen i husstanden har behov for handikapplass. Det er en forutsetning for å kunne gjøre krav på HC-plass at vedkommende disponerer garasjeplass i anlegget. Styret i borettslaget kan fastsette nærmere regler om omfordeling av disse parkeringsplassene. I utgangspunktet er regelen at den som disponerer den handikapplassen som er nærmest den garasjeplassen som den med behov for handikapplass allerede benytter, må bytte med denne. Andelseiere som er berettiget til en HC-plass melder fra til styret og styret er ansvarlig for tildeling av disse plassene etter venteliste.

(6) Samtlige andeler i borettslaget disponerer en bod hver i fellesanlegget utenfor leiligheten. Disse bodene kan kun omsettes/selges sammen med borettslagsandelen de er knyttet til, da boden ivaretar det offentliges krav til bodplass for andelene. Fordelingen av boder fremgår av vedlagt liste (Vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1 (1)s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

(7) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk
(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

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

4-3 Bygningsmessige arbeider
(1) 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.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt 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 innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

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

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal som sameier i Kronstadtorget Eierseksjonssameie holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Alle bygningsmessige konstruksjoner, fasader, tak mv. er undergitt boligsameiets felles ansvar. Den nærmere ansvarsfordelingen mellom sameiet og seksjonene fremgår av eierseksjonsloven og sameiets vedtekter. Den enkelte sameiet, herunder borettslaget, skal holde bruksenheten forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like, og fordelingen av ansvaret reguleres nærmere av sameiet vedtekter.

(3) Borettslaget skal som sameier i Kronstadtorget Eierseksjonssameie for øvrig sørge for vedlikehold og drift av eiendommen tilhørende eierseksjonssameiet som borettslaget er en del av, og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Borettslaget er ansvarlig overfor sameier for vedlikeholdet som er tillagt borettslaget som seksjonseier i sameiet. Overfor den enkelte andelseier vil borettslaget være ansvarlig for borettslagets vedlikeholdsplikt.

(4) For felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget i forhold til andelseierne ha vedlikeholdsansvaret. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(5) Borettslagets vedlikeholdsplikt i forhold til andelseierne omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(6) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet og 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.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.
2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

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

(5) Boligeier skal betale egenandel på forsikringen dersom en forsikringssak oppstår ved grov uaktsomhet. Det er styret som avgjør om saken kommer innenfor uaktsomhet.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 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.

7-2 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 borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 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. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

(2) Styret i borettslaget skal representere borettslaget som seksjonseier i og overfor Kronstadtorget Eierseksjonssameie, herunder avgi stemme ved sameiermøtet på vegne av borettslaget. Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og fire andre medlemmer som velges av sameiermøtet. Sameiets vedtekter legger opp til at medlemmene så langt det er mulig bør velges slik at både borettslaget, næring og øvrige eierseksjoner er representert i styret. Man bør søke å oppnå at det velges to medlemmer som utgår fra borettslagets styre, to medlemmer fra de andre boligseksjonene og ett medlem fra næringsseksjonene. Siden borettslagets representanter utgår fra borettslagets styre er det opp til borettslagets styre å finne kandidater, internt i styret, som foreslås som borettslagets representanter i styret til sameiet. Det forutsettes derfor at denne avholdes før sameiets årsmøte. Det skal velges to varamedlemmer for styremedlemmene.

(3) I viktige saker som skal behandles ved sameiermøtet, skal styret i borettslaget så langt det er mulig innhente andelshavernes synspunkter, og om nødvendig eller ønskelig be generalforsamlingen ta stilling til saken. Det samme er obligatorisk i saker der styret mangler kompetanse, jfr. § 8-3 (2) under.

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

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

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget 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, eller av andelsbolig i borettslaget
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 borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

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

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i pkt. 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en 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 borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

VEDLEGG 1 KRONSTADPARKEN BORETTSLAG
OVERSIKT OVER TILKNYTTEDE GARASJEPLASSER OG SPORTSBODER
à jour pr: 13.12.2013

Leil.nr	Andels nr.	Bruksrett til garasjeplass nr.	Merknad	Bruksrett til bod nr.	Merknad
2001	11	1			
2002	12	-			
2003	10	2			
2004	6	-			
2005	9	3			
2006	7	-			
2007	8	4			
2008	25	-			
2009	24	5			
2010	26	-			
2011	23	6			
2012	13	-			
2013	14	7			
3001	32	8			
3002	33	-			
3003	31	9	HC-plass		
3004	27	-			
3005	30	10	HC-plass		
3006	28	-			
3007	29	11			
3008	46	-			
3009	45	-			
3010	47	-			
3011	44	13			
3012	34	-			
3013	35	36			
4001	53	15			
4002	54	-			
4003	52	16			
4004	48	-			
4005	51	17			
4006	49	-			
4007	50	18	HC-plass		
4008	67	-			
4009	66	19			
4010	68	-			
4011	65	20			
4012	55	21			
4013	56	22			
5001	74	14			
5002	75	24			
5003	73	25			
5004	69	26			
5005	72	27			
5006	70	-			

5007	71	-			
5008	88	-			
5009	87	12			
5010	89	-			
5011	86	28			
5012	76	-			
5013	77	29			
6001	93	43	EL-bil		
6002	92	31			
6003	90	32			
6004	91	33			

HUSORDENSREGLER FOR

KRONSTADTORGET EIERSEKSJONSSAMEIE

Gjennomgått på sameiermøte 20. mars og tatt til orientering. Sist endret på sameiermøte 16.04.2015.

Trivselen i et boligsameie avhenger av at beboerne tar hensyn til hverandre. Husordensreglene som forvaltes av styret skal bidra til en opplevelse av individuell frihet og gjensidig respekt mellom beboerne.

Disse husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for Kronstadtorget Eierseksjonssameie. Disse trer i kraft ved innflytting, og kan senere bare endres gjennom vedtak på sameiets sameiemøte/ generalforsamling.

INNHOLD

§ 1 Husordensreglene
Seksjonseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av seksjonseiers forpliktelser overfor sameiet. Seksjonseiers forpliktelser følger av eierseksjonsloven og sameiets vedtekter. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

§ 2 Ro
Seksjonseier plikter å sørge for ro og orden i og uten for boligen samt på fellesområdene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.

Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen bør naboene varsles på forhånd.

§ 3 Bruk av balkongene
Den enkelte beboer plikter å holde generell orden på egen terrasse. Skrot, pappesker og lignende skal ikke oppbevares på terrassene, og tørking av tøy bør unngås.

Gass eller elektrisk grill kan benyttes på terrassene, mens engangsgrill og kulegrill er ikke tillatt. Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

Det er ikke tillatt å gjøre tiltak på eiendommens fasade. Dette være seg installasjoner på tak, egen terrasse eller bygningens konstruksjon for øvrig. Eventuelle utvendige tiltak tillates kun etter skriftlig avtale med styret. Tiltak satt i gang uten skriftlig avtale eller generell avklaring i sameiemøtet vil bli krevd tilbakestilt.

§ 4 Parkering
Parkering skal skje på anviste plasser i Kronstadtorget Garasjesameie. Garasjesameiet har egne vedtekter og de som disponerer garasjeplass må følge de bestemmelser som blir vedtatt.
Gjesteparkeringsplasser skal være til disposisjon for borettslagets gjester og skal således ikke opptas av andelseier eller andre i andelseiers husstand.

§ 5 Dyrehold
Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.

2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.

3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for en hver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.

5. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

§ 6 Antenner
Etter søknad til styret kan det gis tillatelse til oppsetting av antenner. Det tillates ikke satt opp parabol/ eller andre antenner som virker skjemmende eller som er skadelig for bygningene.

§ 7 Søppel
Søppelsekk/ containere er kun beregnet til husholdningsavfall. Søppelposer skal være grundig knyttet igjen. Papir skal sorteres ut og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander må beboerne kaste i egne beholdere for dette formålet. Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne.

§ 8 Fellesarealer
Fellesområdet skal holdes fri for private gjenstander. Sykler, barnevogner, sportsutstyr og lignende må ikke hensettes i fellesarealene da dette kan gå utover brannsikkerheten.

§ 9 Utleie
Ved utleie av selveierleilighet plikter eier å gi styret beboerinformasjon.

§ 10 Endring av husordensreglene
Husordensreglene kan endres av sameiermøte. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag av endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av borettslagets vedtekter. Sameiermøte kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.

Søknad om dyrehold

Undertegnede …… adresse …… søker herved om rett til å holde ……..

Erklæring

1. Jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt husdyr måtte etterlate på eiendommen.
3. Jeg påtar meg å holde dyret borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt husdyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes skriftlige berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer gjennom lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
6. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i dyreholdsbestemmelsene som generalforsamlingen/ styret vedtar.
7. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold.

……., den ……/……. Andelseiers underskrift: ……..
……., den ……/ ……. Medeiers underskrift: ……..

Styrets tillatelse/avslag

1. Styret gir tillatelse til å holde …….. på de underskrevne vilkår.
2. Styret avslår søknaden på grunn av ……

……

…..……., den ……./……. Styrets leder: ……..

VEDTEKTER
FOR
KRONSTADTORGET GARASJESAMEIE
Vedtatt ved stiftelsestidpunkt

1. NAVN
Sameiets navn er Kronstadtorget Garasjesameie.

2. HVA SAMEIET OMFATTER
Kronstadtorget Garasjesameie ("**Sameiet**") eier og omfatter et garasjeanlegg i en egen eierseksjon (gnr. 159, bnr. 7 og snr. 1) under bakkenivå innenfor bebyggelsen tilhørende Kronstadtorget eierseksjonssameie ("**Boligsameiet**"), beliggende på gnr. 159 bnr. 7 i Bergen kommune.

Sameiet er et ideelt (tingsrettslig) sameie hvor ingen av sameierne eier noen spesiell del av Sameiets eiendom, men hvor det til en hver sameiedel er knyttet eksklusiv og varig bruksrett til én bestemt garasjeplass.

Sameiet består av 103 garasjeplasser, hvorav 33 plasser eies av Kronstadparken borettslag, 31 plasser eies av Bjørnsonsgaten Næring AS, 5 plasser er gjesteparkeringsplasser som eies av Boligsameiet og de resterende 34 plassene eies av beboere i boligsameiet/borettslaget.

Sameiet består av like mange sameieandeler som det er garasjeplasser i garasjeanlegget. Sameiebrøken er fastsatt slik at telleren er én pr. garasjeplass og nevneren er lik det samlede antall garasjeplasser i garasjeanlegget. Hver sameieandel tildeles et nummer som den aktuelle garasjeplassen merkes med.
Den tinglyste eier av sameieandelen er solidarisk ansvarlig med den som faktisk disponerer garasjeplassen for oppfyllelse av sameiernes forpliktelser.

3. FORMÅL
Sameiets formål er å eie og forvalte garasjeanlegget med diverse felles bygningsmessige og tekniske funksjoner til beste for eierne av Sameiet, herunder ta seg av drift, vedlikehold og andre fellesanliggender for garasjeanlegget, inklusive port, nedkjørsel og atkomstarealer.

4. FYSISK BRUK AV SAMEIETS EIENDOM
Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin garasjeplass og har for øvrig lik rett til å benytte garasjeanleggets fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til. Garasjeanlegget kan, både de deler som er undergitt eksklusiv bruksrett og de deler som utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av garasjeanlegget må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Bilvask er ikke tillatt i garasjeanlegget.

All ferdsel i garasjeanlegget og i nedkjørsel skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte garasjeplasser. Feilparkerte biler eller hensatte gjenstander vil bli fjernet for eiers regning og risiko.

Den enkelte sameier må selv besørge eventuell fjerning av uvedkommende kjøretøy eller eiendeler fra sin garasjeplass.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra garasjeanlegget, unntatt utleie av garasjeplass som skjer i samsvar med vedtektene. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert i garasjeanlegget.

5. RETTSLIGE DISPOSISJONER
Til hver sameier utstedes det et skjøte på en ideell andel i garasjeanlegget i henhold til sameiebrøken.

Kronstadparken borettslag er registrert som eier av plass 1-22, 24-29, 31-33, 36 og 43. Bruksretten til disse plassene er regulert i Kronstadparken borettslag sine vedtekter. Sameieandelen kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med borettsandelene de er tilknyttet.

Bruksretten til de øvrige plassene, plass 37-48, 50-68, 23, 30, 34 og 35 kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med, eller til eier av, seksjon eller andel i Kronstadtorget Eierseksjonssameiet eller Kronstadparken borettslag.

Garasjeplassene kan leies ut internt til beboere i Kronstadtorget Eierseksjonssameie eller Kronstadparken borettslag.

Bjørnsonsgaten Næring AS eier plass 73 til plass 103. Plassene følger næringsseksjonene og er ikke omsettelig.

Kronstadtorget eierseksjonssameie eier plass 49 og plass 69 til 72. Disse plassene er gjesteparkering tilhørende boligseksjonene og er ikke omsettelig.

Dersom eier av sameieandel overdrar sin eierseksjon i Boligsameiet uten samtidig å overdra sin andel i Sameiet, kan Sameiets styre når som helst senere kreve at vedkommende andel i Sameiet selges, dersom styret kan fremskaffe en kjøper av sameieandelen som er eier av seksjon i Boligsameiet.

6. GARASJEPLASSER FOR FUNKSJONSHEMMEDE
Garasjeanlegget har til enhver tid et visst antall garasjeplasser tilgjengelig for funksjonshemmede (HC-plasser). HC-plassene skal til enhver tid være tilgjengelig for seksjonseiere i Boligsameiet med funksjonshemming.

Det påhviler styret i Sameiet å påse at HC-plassene er tilgjengelig for dem som dokumenterer behov for slik plass. Styret kan således ved dokumentert behov for HC-plass gjennomføre bytte/overføring av HC-plass til sameier med slik funksjonshemming, og de sameiere det gjelder plikter i så fall å akseptere bytte/overføring til annen garasjeplass i garasjeanlegget, uten hensyn til plassering.

7. LADEPLASSER FOR EL-BILER
Seks av garasjeplassene i garasjeanlegget er tilrettelagt som ladeplasser for el-bil. De som disponerer el-bil har fortrinnsrett til disse plassene. Det er en forutsetning for å kunne gjøre krav på ladeplass at vedkommende disponerer garasjeplass i anlegget.

Sameier som disponerer garasjeplass som er tilrettelagt for billading, men som ikke selv disponerer el-bil, må bytte plassen med sameier som disponerer slik bil og har

behov for ladeplass. Sameier som er berettiget til en slik ladeplass melder sin interesse til styret og styret er ansvarlig for tildeling av disse plassene etter venteliste. De som disponerer el-bilplass betaler for strømforbruket knyttet til lading med et fast beløp hver måned fastsatt av styret.

8. ORDINÆRT SAMEIERMØTE

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet, hvor alle sameierne har rett til å delta med forslags-, tale- og stemmerett. En sameier kan representeres av en fullmektig. Sameiets styre kaller sameierne inn til sameiermøte.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap.

Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære sameiermøtet behandle:

1. Styrets årsberetning
2. Styrets regnskap for foregående kalenderår
3. Valg av styre
4. Valg av revisor dersom dette er ønskelig (ikke noe lovkrav om dette i tingsrettslige sameier).
5. Årlig vedlikeholdsprogram

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

9. EKSTRAORDINÆRT SAMEIERMØTE

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf. pkt. 8.

10. SAMEIERMØTETS VEDTAK

Ved avstemninger har sameierne én stemme hver. Det vil si:

Kronstadparken borettslag:	33 stemmer
Bjørnsonsgaten Næring AS:	31 stemmer
Kronstadtorget eierseksjonssameie:	5 stemmer
Sameiere (enkeltpersoner totalt 34 plasser):	1 stemme pr. plass

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet, gjelder som sameiermøtets beslutning det som styrets leder gir sin tilslutning.

Det kreves to tredjedels flertall blant de fremmøtte i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av garasjeanlegget som etter forholdene i Sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
- andre rettslige disposisjoner over garasjeanlegget som går ut over vanlig forvaltning
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene

Det kreves enstemmighet blant de fremmøtte i sameiermøtet for vedtak om endringer i Sameiets vedtekter

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak som innebærer vesentlige endringer av Sameiets karakter eller begrensninger i den rettslige rådighet.
Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

11. STYRET

Sameiet skal ha et styre med minimum 3 og maksimum 5 medlemmer.
Sameiermøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder velges særskilt av sameiermøtet. Styreleder tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av sameiermøtet. Styremedlem kan gjenvelges. Som styremedlemmer i Sameiet kan bare velges personer som er styremedlemmer i Boligsameiet. Disse representantene bør igjen velges slik at borettslaget, de øvrige boligseksjonene og næringsseksjonen er representert.

Styrelederen sørger for at styret holder møter så ofte som det trengs. Et styremedlem kan kreve at styret sammenkalles. Styremøtet ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, skal styret velge møteleder.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender. Styret er kompetent til å fatte alle beslutninger vedrørende Sameiets daglige drift.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av styremedlemmene er til stede. Alle beslutninger i styret kan fattes med vanlig flertall. Når stemmene står likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Styret sørger for forsvarlig regnskapsførsel.

Styret kan ansette forretningsfører. Avtalen må ha en oppsigelsesfrist som ikke må overstige 6 måneder.

12. ORDENSREGLER

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av garasjeanlegget innenfor rammen av Sameiets formål.

13. VEDLIKEHOLD

Styret skal sørge for at garasjeplassene og garasjeanleggets fellesarealer holdes forsvarlig ved like. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram med tilhørende budsjett for eiendommen, som fremlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjennelse.

Styret kan gi sameier pålegg om å fjerne avfall, oljesøl, gods og liknende fra garasjeplassen. Likeledes kan styret kreve at sameier fjerner bil og for øvrig ryddiggjør garasjeplassen i forbindelse med nødvendig vedlikehold, rengjøring mv. Styret har rett og plikt til å gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende garasjeanlegget.

14. FELLESKOSTNADER

Alle felleskostnader vedrørende garasjeanlegget fordeles likt mellom sameierne. Styret har rett til å belaste tinglyst eier av sameieandelen for felleskostnadene, uavhengig av hvem som faktisk disponerer garasjeplassen.

Den enkelte sameier skal kvartalsvis betale et akontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller av styret til dekning av sin del av felleskostnadene. Beløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger og andre fellestiltak i garasjeanlegget. Ved behov kan styret avkreve sameierne ekstraordinære likviditetstilskudd i tillegg til a-kontoinnbetalingene.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av felleskostnader mv. er å anse som vesentlig mislighold fra sameierens side. Sameieren vedtar tvangsfravikelse uten søksmål og dom dersom andel felleskostnader eller andre ytelser ikke blir betalt innen forfall, jf tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2(2)(c).

Med felleskostnader menes alle kostnader til drift og vedlikehold av garasjeanlegget, herunder:

- eiendomsforsikring, jf punkt 17,
- kostnader til indre og ytre vedlikehold av garasjeanlegget, inklusive port, nedkjørsel og atkomstarealer
- strøm til lys/oppvarming/ventilasjon,
- drift og vedlikehold mv av ev. sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg
- renhold og oppmerking av fellesarealer
- kostnader ved forretningsførsel, vaktmester, revisorhonorar, styrehonorarer og kostnader til Kronstadtorget eierseksjonssameie

15. MISLIGHOLD

Dersom en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan styret pålegge sameieren å selge sin(e) sameieandel(er) med tilknyttet bruksrett til garasjeplass. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve tvangssalg.

Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at sameieandelen(e) kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt. Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan sameieandelen(e) kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg i tvangsfullbyrdelsesloven.

16. ANSVAR UTAD

Overfor Sameiets kreditorer er sameierne proratarisk ansvarlig etter sameiebrøkene. Den enkelte sameier hefter ikke for en annen sameiers andel av Sameiets forpliktelser. Således blir den enkelte sameier fri ved å betale sin forholdsmessige del av kravet, selv om kreditor ikke får dekning av de øvrige sameiere.

17. FORSIKRING

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

18. SAMEIELOVEN

Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.

VEDTEKTER

For Kronstadtorget Eierseksjonssameie, Gnr. 159, Bnr. 7 i Bergen kommune

Vedtatt i hht lov om eierseksjoner av 23. mai nr 31 1997 ved seksjonering, 18.10.2013
Sist endret etter årsmøtet 17. juni 2020.

§ 1
Sameiets navn
Sameiets navn er Kronstadtorget Eierseksjonssameie med adresse Bjørnsons gate 5 og 7.

§ 2
Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 100 eierseksjoner, heretter kalt **Seksjonene,** som fremgår av seksjoneringstegningene.

Plan 2-6 inneholder i alt 95 boligseksjoner. Kronstadparken Borettslag (heretter: Borettslaget) eier boligseksjonene 6-14, 23-35, 44-56, 65-77 og 86-93, i alt 56 boligseksjoner.

Plan 1 inneholder 3 næringsseksjoner.

Plan U2 inneholder seksjon nr 1, som omfatter alle p-plassene på plan U2, samt boder, tekniske rom etc. Seksjon nr 1 eies av flere sameiere i fellesskap i et tingsrettslig sameie med egne vedtekter som regulerer forholdet mellom dem som er sameiere i seksjon 1.

Plan U1 inneholder snr 2 som utgjør et eget parkeringsanlegg.

Sameiet er basert på brøkdeler som svarer til den enkelte seksjons bruksareal (BRA) slik det er fastsatt i begjæring om seksjonering med vedheftede tegninger inkludert tilleggsdeler og boder i garasjekjeller (ekskl. balkonger).

De enkelte bruksenhetenes hoveddeler består av klart avgrensede og sammenhengende deler av bebyggelsen på eiendommen i henhold til seksjonsbegjæringen. Balkonger er inkludert i boligseksjonen men ikke regnet med i seksjonsarealet. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheters hoveddel eller tilleggsdel, er fellesareal.

Den enkelte sameier har eiendomsrett til en ideell andel av eiendommens fellesareal, og har enerett til bruk av den bruksenhet vedkommende har grunnbokshjemmel til.

Tilleggsdeler fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

§ 3
Formål
Sameiets formål er å ivareta sameiernes felles interesser i eiendommen og å sikre forsvarlig drift og vedlikehold av fellesområder, eiendeler, mv. tilhørende sameiet, til beste for eiere og brukere av boligseksjonene.

Boligseksjonene skal brukes til bolig, og kan ikke brukes til næringsformål

§ 4
Rettslig råderett
Med de begrensninger som måtte følge av eierseksjonsloven og disse vedtekter, har sameierne full rettslig rådighet over sine seksjoner, herunder rett til salg og pantsettelse. Ethvert eierskifte av en eller flere seksjoner skal meldes til sameiets forretningsfører for registrering.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (2) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseier/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales eierskiftegebyr.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonsloven § 23.

Etter opprettelsen av sameiet (dvs etter at oppdelingsbegjæringen er tinglyst), kan den rettslige rådigheten ikke begrenses i vedtektene eller på annen måte uten at eieren av seksjonen har gitt sin tilslutning.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

§ 5
Ordinært sameiermøte
Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Alle sameiere har rett til å delta på sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte ved fullmektig. En sameier har rett til å ta med en rådgiver til møtet.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller skriftlig til sameiermøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Dersom et forslag som etter vedtektene eller etter loven må vedtas med minst to tredjedelers flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning, revidert regnskap og revisjonsberetning.

Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære sameiermøte behandle:

1. Styrets årsberetning og reviderte regnskap for foregående kalenderår

2. Valg av styre og varamedlemmer

3. Valg av revisor

§ 6
Ekstraordinært sameiermøte
Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en tiendedel av sameierne fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig angir hvilke saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§ 7
Sameiermøtets vedtak
I sameiermøtet regnes stemmene på følgende måte:

Boligseksjonene, snr 6-100, har én stemme hver, til sammen:	95 stemmer
Snr 1 har:	25 stemmer
Snr 2 har:	49 stemmer
Snr 3 har:	16 stemmer
Snr 4 har:	4 stemmer
Snr 5 har:	3 stemmer
Totalt antall stemmer:	192 stemmer

Med mindre annet følger av vedtektene eller av lov om eierseksjoner, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Med mindre annet følger av disse vedtekter eller av lovgivningen, kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

a) endring av vedtektene

b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold

c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter til et annet formål

f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum

g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige samlede fellesutgiftene etter § 11

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like

b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser eller endrer den rettslige rådigheten over seksjoner i forhold til det som følger av nærværende vedtekter

c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 11

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 8
Styret
Sameiermøtet skal velge et styre som består av styreleder og 2- 4 andre styremedlemmer med inntil 2 varamedlemmer. Styreleder velges særskilt. Minst to styremedlemmer bør velges etter forslag fra Borettslaget, to styremedlemmer etter forslag fra de øvrige boligseksjoner, og et styremedlem etter forslag fra næringsseksjonene, slik at de tre nevnte kategorier seksjonseiere er representert i styret.

Styrets medlemmer og varamedlemmer velges av sameiermøtet for to år av gangen, med mindre en kortere eller lengre tjenestetid vedtas av det sameiermøtet som foretar valget. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av sameiermøtet.

Styret er ansvarlig for forvaltningen av sameiets fellesanliggender i samsvar med lov, vedtekter og årsmøtevedtak. Styret ansetter, sier opp og avsetter forretningsfører og andre funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av styrets medlemmer er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som styrelederen stemmer for.

Styret representerer sameierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av sameiermøtet eller styret.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

Styrets tjenestetid opphører ved avslutning av det sameiermøtet som velger nytt styre.

Det skal føres protokoll over styrets forhandlinger. Av protokollen skal det klart fremgå hvilke saker som er behandlet og hvilke vedtak som ble fattet. Dissenser skal protokolleres.

Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styrerepresentanter.

§ 9
Bruken av eiendommen
9.1. Generelt
Sameierne har rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, med mindre noe annet følger av disse vedtekter. Sameiermøtet treffer, innenfor rammen av disse vedtekter, bestemmelser om hvorledes fellesarealer/fellesrom skal benyttes. Hver sameier plikter å medvirke til at fellesarealer/fellesrom blir holdt ryddig og rengjort.

9.2. Fasader og balkonger
Sameiermøtet kan fastsette skriftlige retningslinjer for montering av utelamper på balkonger, markiser, utvendige persienner, parabolantenner og lignende på byggets fasader, herunder på/i balkonger. Slike innretninger kan kun settes opp i samsvar med sameiets eventuelle retningslinjer. Balkonger skal for øvrig brukes og møbleres i overensstemmelse med gjeldende FDV-instruks for sameiet.

9.3 Takterrasse
Det er kun boligseksjonene som har rett til å bruke Sameiets takterrasse.

9.4. Ordensregler
Virksomheten i næringsseksjonene skal foregå i overensstemmelse med de lover, forskrifter og evt. vilkår fastsatt i offentlige tillatelser som gjelder for næringsvirksomheten, herunder de til enhver tid gjeldende åpningstidsbestemmelser. Sameiermøtet kan fastsette ordensregler innenfor rammen av disse vedtekter samt eierseksjonsloven.

§ 10
Vedlikehold av fellesarealer mm
Eiendommen skal til enhver tid holdes forsvarlig vedlike. For sameiets felles forpliktelser er den enkelte sameier ansvarlig i henhold til sin sameierbrøk. For øvrig er det gitt regler om fordeling av fellesutgifter i vedtektenes § 11.
Styret kan gjennomføre pålegg som blir gitt sameiet av offentlige myndigheter, og sameierne er forpliktet til å betale omkostninger for dette i overensstemmelse med de prinsipper om kostnadsdekning som følger av vedtektene.

Fellesarealer i Plan U2 vedlikeholdes av seksjon nr 1.

Alle bygningsmessige konstruksjoner, tak, fasader mv er undergitt sameiets felles ansvar, med det unntak som følger av § 10a).

Det utarbeides årlig forslag til vedlikeholdsprogram for de fellesområder som omfattes av sameiets felles forpliktelser som fremlegges på årsmøtet for godkjennelse.

§ 10 a)
Særlig ansvar for vedlikehold av fellesarealer
Ansvar for vedlikehold omfatter også drift og utskifting.

Seksjon nr 1 har ansvar for vedlikehold av fellesarealer på Plan U2 inklusive porten inn til garasjeanlegget.

Seksjon nr 2 har ansvar for vedlikehold av porten inn til garasjeanlegget på Plan U1 samt vei fra offentlig vei inn til garasjeporten. Kostnader til vedlikehold av fasader/yttervegger for seksjon 2 er seksjonseiers ansvar.

Næringsseksjonene nr 3, 4 og 5 har ansvar for å vedlikeholde fasadene/ytterveggene for sine egne seksjoner. Ansvaret omfatter også vinduer og ytterdører.

Seksjon nr 3 har ansvar for å vedlikeholde begge heisene som går fra garasjeanlegget i Plan U2 opp til snr 3. Den ene heisen er en vareheis.

§ 11
Vedlikeholds- og driftsomkostninger
Sameiets felleskostnader er kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet. Felleskostnadene fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller annet følger av disse vedtekter.

Seksjonene som iht § 10a) har ansvar for fellesarealer, dekker kostnader knyttet til eget vedlikeholdsansvar. Seksjon nr 1 dekker herunder alle kostnader til drift- og vedlikehold av garasjeanlegget i etasje U2 inklusive fellesarealene. Dette gjelder bl.a. kostnader til strøm, port, renhold med mer. Den interne kostnadsfordeling mellom eierne av seksjon nr 1 følger av vedtektene for snr 1, jf § 2.

Sameiet skal søke å få tegnet bygningsforsikring med oppsplitting av kostnadene med å forsikre henholdsvis bygningene som inneholder boliger, begge parkeringsanleggene og butikklokalene. Dersom kostnadene kan individualiseres på denne måten, skal sameierne fullt ut dekke kostnadene med å forsikre sine respektive deler av sameiets eiendom. Dersom slik oppsplitting ikke lar seg gjennomføre, fordeles kostnadene til forsikring etter sameiebrøk.

Sameiets kostnader til styrehonorar, revisjonshonorar, administrasjonskostnader og forretningsførerhonorar fordeles med lik andel pr. seksjon.

Sameiets kostnader til vedlikehold av takterrasse og boligseksjonenes fasader/yttervegger, fordeles på boligseksjonene etter en særskilt kostnadsbrøk der hver boligseksjons teller i sameiebrøken legges til grunn, og der nevneren er lik summen av alle boligseksjonenes tellere i sameiebrøken, hvilket utgjør 5840. Seksjon nr 6 skal eksempelvis dekke 45/5840 av disse kostnadene. Denne særskilte kostnadsbrøken gjelder også for fordeling av drifts- og vedlikeholdskostnadene for begge heisene som går fra opp i boligetasjene samt for korridorer og trappeløp i boligetasjene helt ned til Plan U2.

§ 12
Betaling av fellesutgifter
Sameierne skal innbetale forskuddsvis den 1. i hver måned et á kontobeløp til dekning av sin andel av de årlige budsjetterte fellesforpliktelser. Beløpets størrelse fastsettes av styret, slik at de samlede á kontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av á kontobeløpet for neste periode.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter er mislighold fra sameierens side.

§ 13
Ansvar for egen seksjon
Sameierne er selv ansvarlige for og betaler alt innvendig vedlikehold av sin bruksenhet inklusive tilleggdeler, jf dog § 10 og 11 og den spesielle regulering for parkeringsplassene i etasjen U2. Sameierne skal herunder holde bruksenheten forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Styret har rett til å gi pålegg om vedlikehold og reparasjonsarbeider for ethvert forhold hvor dette finnes påkrevd av bygningsmessige hensyn.

Dersom pålegget ikke etterkommes, kan sameiermøtet vedta å la arbeidene utføres for vedkommende sameiers regning.

§ 14
Ombygning og endring av egen seksjon
Hverken styret eller en enkelt sameier kan motsette seg innvendig ombygning som gjelder endringer eller utnyttelse av en seksjon, med mindre det svekker eiendommen bygningsteknisk.

§ 15
Forsikring
Eiendommen skal til enhver tid holdes tilstrekkelig forsikret (huseierforsikring/ huseierkasko) i godkjent selskap.

Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og holdes ved like.

Innredningsarbeider og påkostninger tilført bruksenhetene etter første gangs overtakelse, må

sameierne selv dekke med egen forsikring.

Innboforsikring, samt drifts- og avbruddsforsikringer for næringsseksjoner, må dekkes av den enkelte sameier.
Boligeier skal betale egenandelen dersom en forsikringssak oppstår ved grov uaktsomhet. Det er Styret som avgjør om saken kommer innenfor uaktsomhet.

§ 16
Lovbestemt panterrett
For krav som følger av sameieforholdet har de andre sameierne lovbestemt panterett i seksjonene. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver seksjon svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 17
Ansvar utad
Overfor sameiets kreditorer er sameierne proratarisk ansvarlig etter sameiebrøkene. Den enkelte sameier hefter ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Således blir den enkelte sameier fri ved å betale sin forholdsmessige del av kravet, selv om kreditor ikke får dekning av de øvrige sameiere.

§ 18
Mislighold og fravikelse
Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt gjennom namsmyndighetene.

Medfører en sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

§ 19
Eierseksjonsloven
Forøvrig kommer lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 til anvendelse.

-o0o-

Informasjon for nye beboere

Nøkler

Alle fellesdører har installert OBOS-nøkkel, en digital nøkkel via applikasjonen Unloc. Mangler du tilgang i denne applikasjonen, bestiller du tilgang i Vibbo.

Fysiske nøkler er det kun styret som kan bestille. Beboere kontakter styret ved å sende inn skjemaet som ligger på Vibbo, under temaet nøkler og lås, til Kronstadtorget@styrerommet.no

Kommunikasjonskanaler

Ønsker du å ta kontakt med styret anbefaler vi å sende oss melding via Vibbo eller e-post. Ved hastesaker kan styremedlemmer kontaktes via telefon.

- Vibbo

Vibbo er kommunikasjonskanalen som styret bruker for å kommunisere med beboerne. Nye eiere eller leietakere kan registrere seg på Vibbo ved bruk av BankID.

- E-post

På samme måte som Vibbo, kan eiere og leietakere ta kontakt med styret via e-post:

  - Kronstadtorget@styrerommet.no **(Eierleiligheter)**
  - Kronstadparken@styrerommet.no **(Borettslag)**
  - Kronstadtorgetgarasje@styrerommet.no **(Garasje)**

- Facebook

Facebook-gruppen Kronstadtorget Eierseksjonssameie er laget for enklere kommunikasjon mellom beboere. Eksempelvis hvis du trenger å låne noe, eller skal selge eller gi bort noe.

- Infoskjermer

Praktisk informasjon som legges inn på infoskjermene er nyttig for beboerne. Skjermene blir oppdatert av styret. Skjermene finnes ved hovedinnganger både på Bjørnsonsgate 5 og 7.

Internett og TV

Telia er vår leverandør for internett og TV. Telia har gitt oss sitt beste tilbud i 2023, som gir best fleksibilitet for beboere. Som beboer kan du øke eller senke hastigheten og velge forskjellige strømmetjenester på Telias nettsider, ved innlogging med egen bruker.

Ventilasjon og avfall

Ventilasjonsfilter (Flexit):

Intervall for filterbytte er lagt inn som 6 måneders intervall, noe som er anbefalt for alle beboere. Etter byttet må knappen merket "reset" trykkes på for å nullstille. Mer informasjon om dette finnes på nettsiden/instruksjonsboken til Flexit. Alle beboere har ansvar for bytte og bestille nye filter. Det er flere butikker som selger denne typen filter. Man kan også abonnere hos Flexit, da får man filter sendt direkte hjem i posten.
Hvert annet år blir det bestilt rens av ventilasjonsanlegg i leilighetene, som dekkes felleskostnader.

Avfall:

- Papp

Resirkulering av papp er tilgjengelig gjennom 3 (blå) av 6 nedkaster som finnes i sameiet, disse finner du ved siden av bygget (mellom inngangen til Spar og inngangsporten til garasjen). Det er viktig at pappen blir kuttet opp i mindre biter, grunnet at kasting av større pappgjenstander fører ofte til propp. Da det kun er BIR som har tilgang til bossugene kan dette kan koste beboere opp til 2500,- å rette opp i. Større pappgjenstander kan leveres på miljøstasjoner kostnadsfritt.

- Restavfall

Restavfall er de resterende 3 av 6 nedkaster som finnes i sameiet, disse finner du ved siden av bygget (mellom inngangen til Spar og inngangsporten til garasjen). Ved bruk av disse er det også viktig å passe på å ikke kaste større gjenstander og brannfarlig emballasje.

- Glass og metall

Nedkast for glass og metall finnes på nabotomten mellom Inger Bang Lunds vei 13 og 15.

- Plast

Sekker for plastemballasje kan fås tak i på Spar og leveres til miljøstasjonen kostnadsfritt.

Takterrasse

- Låsing av takterrasse

Takterrassen blir låst av Securitas hver dag, ca. kl. 22.00 og låses opp på morgen igjen. Avtalen har blitt inngått for en stund tilbake for opprettholde ryddighet og god oppførsel på takterrassen.

Eksterne boder

- Brannsikkerhet

Det er viktig å passe på at sprinkelanlegget ikke blir tildekket og at sprinkelanlegget har mulighet å spraye vann inn i boden ved brann – derfor er viktig at boden er ikke dekket med ting, f.eks. papp.

- Sykkelparkering

Det finnes 2 tilviste sykkelparkeringer for beboere, i kjelleren ved bodene. Ankomst til sykkelparkeringene er den samme som til bodene. Det er viktig å merke sykkel med navn og leilighetsnummer, slik at det er mulig å se hvilken sykkel som tilhører hvem ved eventuell vask eller rydding.

Brannsikkerhet

- Brannslukkingsapparat – beboere har ansvar for sjekk av sitt eget brannslukkingsapparat.
- Nødutganger - det er viktig at beboere er kjent med nødutgangene i bygget – er du usikker gjerne ta kontakt med styret.

Strøm og varme

Strømutgifter for fellesganger og fellesområder blir dekket av felleskostnader.

- Nettleie

Det er BKK som er leverandør for strømmen og har ansvar for drifte anlegget i området. Lyse (tidligere leverandør Enivy) har ansvar og er leverandør for fjernvarme. Disse 2 leverandørene kan ikke velges vekk.

- Strømselskap

I egen leilighet har beboer mulighet å velge egen leverandør for eget strømforbruk. Her har ikke styret noen spesielle avtaler med noen leverandører.

Garasje

- Vask av garasje

Garasje blir vasket etter behov, som regel 1 gang i året.

- Lading av elbil

Aneo er leverandør for ladere og eier av infrastruktur for elbilladere i garasjen.

- Leie av parkeringsplass

Fjernkontroller til garasjeporter kan kjøpes direkte fra leverandør eller andre forhandlere, det er type Hörmann HSE 4 BS er anbefalt. Men andre rimeligere utgaver kan kjøpes. Husk at alle fjernkontrollene må programmeres av styret.

Trenger du å leie parkeringsplass, anbefaler vi å legge ut innlegg på Vibbo eller Facebook. Det kan være at noen ønsker å leie ut, da det er mange eiere som disponerer parkeringsplass, men ikke har bil.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 674
Kronstadparken Borettslag

Velkommen til årsmøte i Kronstadparken Borettslag

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 13. mai kl. 09:30 og lukker 16. mai kl. 09:30.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/674

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg/bytte av revisor
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i Kronstadparken Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Silje Borthen fra OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Morten Paulsen 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. Årsrapport til styrerommet.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 33 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 33 000

Sak 6

Valg/bytte av revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret fremmer forslag om bytte av revisor til Revisorgruppen Hordaland

Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner bytte av revisor til Revisorgruppen Hordaland

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Deividas Siurys

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

- Morten Paulsen

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

- Ole Morten Rolland

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

- Frode Leiren

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

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

- Morten Paulsen

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

- Frode Leiren

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Frode H Leiren	Bjørnsons Gate 5
Styremedlem	Morten Paulsen	Bjørnsons Gate 5
Styremedlem	Ole Morten Rolland	Rekdalsveien 181
Varamedlem	Deividas Siurys	Bjørnsons Gate 7

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Morten Paulsen	Bjørnsons Gate 5
Varadelegert	
Frode H Leiren	Bjørnsons Gate 5

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.
Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Generelle opplysninger om Kronstadparken Borettslag
Borettslaget består av 56 andelsleiligheter.
Kronstadparken Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 911935171, og ligger i BERGEN kommune

Gårds- og bruksnummer:
159 7

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

Kronstadparken Borettslag har ingen ansatte.

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

Orientering om sameiets drift og styrets arbeid.
Styret har avholdt 9 styremøter i 2023 og 2024 fra årsmøtet i 2023. Kronstadtorget Eierseksjonssameie, Kronstadparken Borettslag og Kronstadtorget Garasjesameie har avholdt styremøtene sammen da de fleste sakene har vært sammenfallende. Styret har jobbet med bl.a. følgende saker:

1. Reklamasjonssaker
2. Forsikringsavtale
3. KTV Group AS
4. Vedlikeholdsavtaler
5. Ny avtale med Telia for Tv/Internett
6. Ny avtale med Aneo Mobility for lading av elbiler
7. Nye informasjonsskjermer i inngangspartiene
8. Konflikt i forbindelse med fordeling av kostnader for umålt varme
9. Forsikringssaker

1. Det gjenstår fremdeles noen få reklamasjonssaker. Det mest vesentlige er feil med brannseksjoneringen. Det har blitt oppdaget at det mangler brannsperre på deler av hustakene og på gulvet på noen av altanene/terrassene til leilighetene. Utbygger erkjenner reklamasjonen.
   Siden 2023 har lite blitt gjort i denne saken. Mye har blitt utbedret, men det gjenstår en del arbeid. Styret venter på oppdatert fremdriftsplan.
2. Styret har sørget for at vår forsikringsagent har innhentet beste priser, og vi fortsatte med samme forsikringsselskap i 2024.
3. KTV Group har drift og vedlikehold av sameiet. Styret har inngått langtidskontrakt. Dette inkluderer vaktmestertjeneste, ukentlig vask av fellesområder, rens av ventilasjonsanlegg i leilighetene, inspeksjon av alle typer installasjoner, inkludert teknisk rom. De har også ansvaret for vask og maling av hele bygningsmassen. Dette vil bli utført ved behov.
4. Styret har kontakt med firmaene som har bygget de forskjellige anleggene i sameiet (f.eks. heiser, elektro, brannalarm, rør, ventilasjon, sprinkler, garasjeporter, dørlåser). Vi viderefører vedlikeholdsavtaler som i ivaretar alt dette.
5. Styret vurderte Telia som den beste leverandøren. Totalen her, med fleksibilitet, hastighet, utstyr og pris, gjorde at vi fornyet avtalen med 60 nye måneder.
6. Styret valgte en løsning hvor et månedlig gebyr på 1675,- blir fakturert Kronstadtorget Garasjesameie for nedbetaling av infrastrukturen, som ble bygget da vi startet avtalen. Dette blir 25,- pr parkeringsplass, og vil bli fordelt på alle som eier parkeringsplass. Selve ladeabonnementet har blitt ca 100,- billigere pr.mnd.
7. Styret ønsker at kommunikasjonen med beboerne foregår i størst mulig grad elektronisk.
8. Sameiet mottar fjernvarme fra Eviny, som er varmekilden i sameiet. Etter varmtvannet kommer inn i teknisk rom, fordeles den opp til hver enkelt leilighet og inn til lokalene til Bjørnsonsgaten Næring AS (restaurant, frisørsalong, neglesalong og SPAR-butikk). På veien opp til de ulike enhetene «forsvinner» en del av varmen, såkalt umålt varme. Det kan dreie seg om så mye som 25% svinn. Dette utgjør store summer hver måned, og er spesielt merkbart ved høy strømpris. Det er boligdelen av sameiet som blir fakturert alene. Styret mener det er gode grunner til at Bjørnsonsgaten Næring må ta sin del av denne kostnaden. De er derimot ikke enig i dette, og det har oppstått en uenighet. Styret har fått godkjent saken av KLP Forsikring, som bistår med økonomisk hjelp til advokat og saksomkostnader.

Styret vil komme tilbake til alle leilighetseierne når vi har vurdert videre fremgang, med advokat og KLP. Før det utvikler seg til eventuelle rettslige grep, vil styret kalle inn til et ekstraordinært årsmøte, hvor denne saken alene vil bli behandlet, sammen med eierne.

9. Det er meldt inn 3 forskjellige saker i inneværende periode. Styret jobber kontinuerlig med å følge sakene opp, men det er KLP som avgjør om sakene blir godkjent som forsikringssak.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Vesentlig avvik
Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak kapitalkostnader for innkreving til lånekostnader på fellesgjeld. Økningen skyldes renteøkninger i 2023.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak renteøkninger i 2023.

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

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

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Drift og vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 138 600 til vedlikehold som omfatter garasjeanlegget.

Kommunale avgifter i Bergen kommune
Kommunale avgifter er budsjettert til kr 808 000.

Lån
Kronstadparken Borettslag har lån i OBOS Bolig kreditt.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent
Forretningsførerhonorar er budsjettert til kr 55 000.
Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

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

Budsjettet er basert på økte felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Kronstadparken Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

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 beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 23. april 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

KRONSTADPARKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 911 935 171, KUNDENR. 674

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**658 580**	**1 036 002**	**658 580**	**649 963**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		5 061 694	4 614 163	591	785 200
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	0	0	0	-771 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	14	-5 091 500	-5 062 500	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-1 826	-300	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg		23 015	94 332	0	0
Andel egenkapital i fellesanlegg			-23 117		
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-8 617**	**-377 422**	**591**	**14 200**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**649 962**	**658 580**	**659 171**	**664 163**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	966 097	673 945
Kortsiktig gjeld	-316 135	-15 365
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**649 962**	**658 580**

KRONSTADPARKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 911 935 171, KUNDENR. 674

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		3 202 192	1 841 727	2 569 000	4 481 000
Innkrevde felleskostnader	2	2 668 038	2 093 160	2 634 000	2 904 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 870 230**	**3 934 887**	**5 203 000**	**7 385 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-4 653	-4 653	-4 653	-4 700
Styrehonorar	4	-32 999	-33 000	-33 000	-33 000
Revisjonshonorar	5	-12 625	-8 125	-6 300	-9 000
Forretningsførerhonorar		-51 740	-49 750	-52 300	-55 000
Konsulenthonorar	6	-7 738	-4 620	-10 000	-10 000
Kontingenter		-11 200	-11 200	-11 200	-11 200
Drift og vedlikehold	7	0	-173 532	-116 820	-138 600
Kommunale avgifter	8	-747 893	-698 827	-736 000	-808 000
Kostnader sameie	19	-1 567 591	-1 328 374	-1 391 340	-1 536 000
TV-anlegg/bredbånd		-264 768	-229 152	-264 096	-268 200
Andre driftskostnader	9	-10 166	-5 396	-7 000	-15 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 711 372**	**-2 546 629**	**-2 632 709**	**-2 889 200**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**3 158 858**	**1 388 258**	**2 570 291**	**4 495 800**
Innbetalt andel fellesgjeld		5 091 500	5 062 500	0	0
DRIFTSRESULTAT		**8 250 358**	**6 450 758**	**2 570 291**	**4 495 800**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	13 528	5 232	0	0
Finanskostnader	11	-3 202 192	-1 841 827	-2 569 700	-3 710 600
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-3 188 664**	**-1 836 595**	**-2 569 700**	**-3 710 600**
ÅRSRESULTAT		**5 061 694**	**4 614 163**	**591**	**785 200**
Overføringer:					
Til annen egenkapital		5 061 694	4 614 163		

KRONSTADPARKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 911 935 171, KUNDENR. 674

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	131 110 000	131 110 000
Tomt		21 840 000	21 840 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	19	374 708	397 723
Miljøbankkonto, øremerket		86 179	60 337
SUM ANLEGGSMIDLER		**153 410 887**	**153 408 060**
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer	13	16 030	25 910
Driftskonto OBOS-banken		678 885	383 992
Sparekonto OBOS-banken		271 182	264 043
SUM OMLØPSMIDLER		**966 097**	**673 945**
SUM EIENDELER		**154 376 984**	**154 082 005**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 56 * 5 000		280 000	280 000
Annen egenkapital	14	41 828 797	36 767 103
SUM EGENKAPITAL		**42 108 797**	**37 047 103**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	65 983 000	71 074 500
Borettsinnskudd	16	45 885 000	45 885 000
Avsetning bomiljøtiltak	17	84 053	60 037
SUM LANGSIKTIG GJELD		**111 952 053**	**117 019 537**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		863	760
Påløpte renter		315 272	14 605
SUM KORTSIKTIG GJELD		**316 135**	**15 365**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**154 376 984**	**154 082 005**
Pantstillelse	18	152 950 000	152 950 000
Garantiansvar	19	77 160	90 021

Bergen, 22.04.2024
Styret i Kronstadparken Borettslag

Frode H Leiren /S/ Morten Paulsen /S/ Ole Morten Rolland /S/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 551 218
Garasje	116 820
Kapitalkostnader på IN-lån	2 998 620
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	203 572
Overført til kapitalkostnader	-3 202 192
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 668 038**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-4 653
SUM PERSONALKOSTNADER	**-4 653**

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: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 32 999.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 625.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 738
SUM KONSULENTHONORAR	**-7 738**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD
Ingen kostnader registrert for 2023

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

NOTE:8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-303 811
Vann- og avløpsavgift	-254 676
Renovasjonsavgift	-189 406
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-747 893**

NOTE:9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Andre fremmede tjenester	-7 590
Porto	-160
Bank- og kortgebyr	-2 416
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-10 166**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 611
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 965
Andre renteinntekter	1 952
SUM FINANSINNTEKTER	**13 528**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-3 202 192
SUM FINANSKOSTNADER	**-3 202 192**

NOTE: 12
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 2013	131 110 000
SUM BYGNINGER	**131 110 000**

Tomten ble kjøpt i 2013.
Gnr.159/bnr.7
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

IN-avregning	16 030
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**16 030**

NOTE: 14
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	746 797
Egenkapital fra IN tidligere år	35 990 500
Egenkapital fra IN 2023	5 091 500
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**41 828 797**

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

NOTE: 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
OBOS Boligkreditt AS
OBOS Boligkreditt AS
Lånet er er annuitetslån med flytende rente. Lånet er avdragsfritt til 2024.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,45 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig, 2013	-107 065 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt tidligere, IN	35 990 500	
Nedbetalt i år, IN	5 091 500	
		-65 983 000
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-65 983 000**

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN
Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimatet forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.
Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.
Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

OBOS Boligkreditt AS
Første avdrag er 30/03-2024
Potensiell endring i felleskostnader fra 01/03-2024

3011	1 100
5010, 5012	1 150
5008	1 250
3012	1 450
2002, 2004, 3006, 3008	1 500
2010, 2012, 3001, 4008	1 550
3002	1 750
2009, 4010	1 800
3010	1 850
3007, 4002, 4012	1 900
3004, 4007, 5009	1 950
5002, 5004	2 000
2003, 4009	2 050
3003	2 150
2011, 4003	2 200
5005	2 250
4011, 5011	2 300
6002, 6004	2 350

6003	2 700
5001	3 500
6001	4 450

NOTE: 16
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2013	-45 885 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-45 885 000**

NOTE: 17
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-84 053
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-84 053**

NOTE: 18
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	45 885 000
Pantelån	65 983 000
Beregnede IN-forpliktelser	41 082 000
TOTALT	**152 950 000**

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

Bygninger	131 110 000
Tomt	21 840 000
TOTALT	**152 950 000**

NOTE: 19
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
Selskapet eier 33/103 deler av Kronstadtorget Garasjesameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Kronstadtorget Garasjesameie og garantiansvaret utgjør 8144 kr .

Selskapets andel i Kronstadtorget Garasjesameie vises som anleggsmidler under posten "andel anleggsmidler i fellesanlegg".
Selskapets andel av driftskostnader og årsresultat i Kornstadtorget Garasjesameie er inntatt i resultatregnskapet under posten "drift/vedlikehold garasjeanlegg".
Til orientering vedlegges sameiets regnskap.

Selskapet eier 3605/11943 deler av Kronstadtorget Eierseksjonssameie.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden som utgjør 69 016 kr .

Selskapets andel i Kronstadtorget Eierseksjonssameie vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftkostnadene og årsresultat i Kronstadtorget Eierseksjonssameie er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".
Til orientering vedlegges sameiets regnskap.

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i KLP Skadeforsikring AS med polisenummer 14595813. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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

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

Garantert betaling av felleskostnader
Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett
Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no.
Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 13.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 16.05.24
Selskapsnummer: 674 **Selskapsnavn**: Kronstadparken Borettslag

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

Silje Borthen fra OBOS er valgt.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Morten Paulsen er valgt.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 33 000

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 6 Valg/bytte av revisor

Årsmøtet godkjenner bytte av revisor til Revisorgruppen Hordaland

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- ☐ Deividas Siurys

Styremedlem 1 år (kun 1 skal velges)

- ☐ Morten Paulsen

Styremedlem 2 år (kun 1 skal velges)

- ☐ Ole Morten Rolland

Varamedlem (kun 1 skal velges)

- ☐ Frode Leiren

Sak 8 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- ☐ Morten Paulsen

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- ☐ Frode Leiren

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Kronstadparken Borettslag

Organisasjonsnummer: 911935171
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 13. mai kl. 09:30 til 16. mai kl. 09:30.

Antall stemmeberettigede som deltok: 29.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Silje Borthen fra OBOS er valgt.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 17
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 12
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

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

Forslag til vedtak:
Morten Paulsen er valgt.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 17
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 12
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: 17
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 12
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: 17
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 12
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 33 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 33 000
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 17
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 12
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Valg/bytte av revisor

Styret fremmer forslag om bytte av revisor til Revisorgruppen Hordaland

Forslag til vedtak:
Årsmøtet godkjenner bytte av revisor til Revisorgruppen Hordaland
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 16
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 13
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Deividas Siurys (17 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Deividas Siurys

Styremedlem 1 år (1 år)
Følgende ble valgt:

Transaksjon 09222115557517665140 Signert SB2, MP
Transaksjon 09222115557517665140 Signert SB2, MP

Morten Paulsen (16 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Morten Paulsen

Styremedlem 2 år (2 år)

Følgende ble valgt:
Ole Morten Rolland (16 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ole Morten Rolland

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Frode Leiren (17 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Frode Leiren

8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Morten Paulsen (16 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Morten Paulsen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Frode Leiren (15 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Frode Leiren

Protokollen er signert av:
Møteleder: Silje Borthen /S/
Protokollvitne: Morten Paulsen /S/

Opplysninger fra

Bergen Kommune

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 159/7/0/0
Utlistet 27. januar 2025

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, båndleggingerog 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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260744312	Grunneiendom	0	Ja	3 899,0 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 over grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
75000	35	ÅRSTAD. GNR 159 BNR 8 MFL., KRONSTADPARKEN ØST FELT N1	3 - Endelig vedtatt arealplan	29.11.2010	200706304	40,8 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner over grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
75000	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål	40,8 %

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
75000	35	ÅRSTAD. GNR 159 BNR 8 MFL., KRONSTADPARKEN ØST FELT N1	3 - Endelig vedtatt arealplan	29.11.2010	200706304	99,9 %
71201	31	ÅRSTAD. GNR 159 BNR 2, 4 MFL., KRONSTADPARKEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	18.08.2009	200904048	< 0,1 % (4,3 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
75000	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål	39,6 %
75000	2013 - Torg	27,3 %
75000	2014 - Gatetun/gågate	16,6 %
75000	1620 - Gårdsplass	16,1 %
75000	2012 - Gate med fortau	0,3 %
71201	710 - Felles avkjørsel	0,1 %
71201	920 - Forretning/Kontor	0,1 %

Reguleringsplaner under grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
75000	35	ÅRSTAD. GNR 159 BNR 8 MFL., KRONSTADPARKEN ØST FELT N1	3 - Endelig vedtatt arealplan	29.11.2010	200706304	98,4 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner under grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
75000	2083 - Parkeringshus, -anlegg	98,4 %

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
61930000	35	ÅRSTAD. GNR 159 BNR 28 MFL., SYKKELKRYSSING AV FJØSANGERVEIEN	202220439	0,1 %

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	100,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H390_1	Luftkvalitet - rød sone	100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	44,0 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	17,2 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	202417461	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
11650000	30	ÅRSTAD. HOVEDINNFARTSÅREN FRA SYD, STREKNINGEN DANMARKSPLASS - FABRIKKGATEN	3	202310880
90011000	30	ÅRSTAD. ELSTERS GATE OG CAMILLA COLLETTS GATE, REGULERINGSENDRING	3	-
11610000	30	ÅRSTAD. FJØSANGERVEIEN 38 A - BJØRNSONS GATE 2, TOMT FOR YRKESSKOLEN	3	202310880
64480000	35	ÅRSTAD. GNR 159 BNR 88 MFL., KRONSTADPARKEN FELT N3	3	201413753
61850000	35	ÅRSTAD. GNR 159 BNR 11 MFL., KRONSTADPARKEN, FELT N2	3	201018091
71400	30	ÅRSTAD. GNR 162 BNR 39, KROHNSMINDE IDRETTPLASS	3	200305686
16970000	30	BERGENHUS. BYBANE I BERGEN, DELSTREKNING 2 - NYGÅRDSTANGEN - EDVARD GRIEGS VEI	3	200208974
16980000	30	ÅRSTAD. BYBANE I BERGEN, DELSTREKNING 3 - EDVARD GRIEGS VEI - WERGELAND	3	201014884
70000	30	ÅRSTAD/BERGENHUS. MIDTRE ÅRSTAD	3	199938318
10860000	30	ÅRSTAD. FJØSANGERVEIEN, KVARTALET MELLOM SOLHEIMSGATEN/FJØSANGERVEIEN	3	-
17330000	21	ÅRSTAD. KDP PUDDEFJORDEN-DAMSGÅRDSUNDET	3	200212016
4845300	32	ÅRSTAD. SOLHEIMSGATEN SØR	3	-
63790000	35	ÅRSTAD. GNR 159 BNR 37 MFL., FJØSANGERVEIEN 65	2	202220438
120000	30	ÅRSTAD. VESTRE ÅRSTAD OG UREN - KRONVIKEN - SOLHEIMSVIKEN (tidligere B12)	3	199938320
10270000	30	ÅRSTAD. SOLHEIMSGATEN - MICHAEL KROHNS GATE - NYKRONBORG OG MØREGATEN	4	-

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
162/531	139259963-1	Ombygging	Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.	Igangsettingstillatelse	19.09.2024	202315064
159/6	300650410	-	Annen garasje-/hangarbygning	Igangsettingstillatelse	24.10.2017	201725716
162/435	139259017-2	Påbygg	Tomannsbolig, vertikaldelt	Igangsettingstillatelse	13.03.2024	202024824
162/435	139259017-2	Påbygg	Tomannsbolig, vertikaldelt	Igangsettingstillatelse	13.03.2024	202217581

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 27. januar 2025

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

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

Kommuneplan
Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.
Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.
Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år.
Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000 ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.
Les mer her:
Bergen kommune - 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.

Plankart

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

BERGEN KOMMUNE

BERGEN KOMMUNE

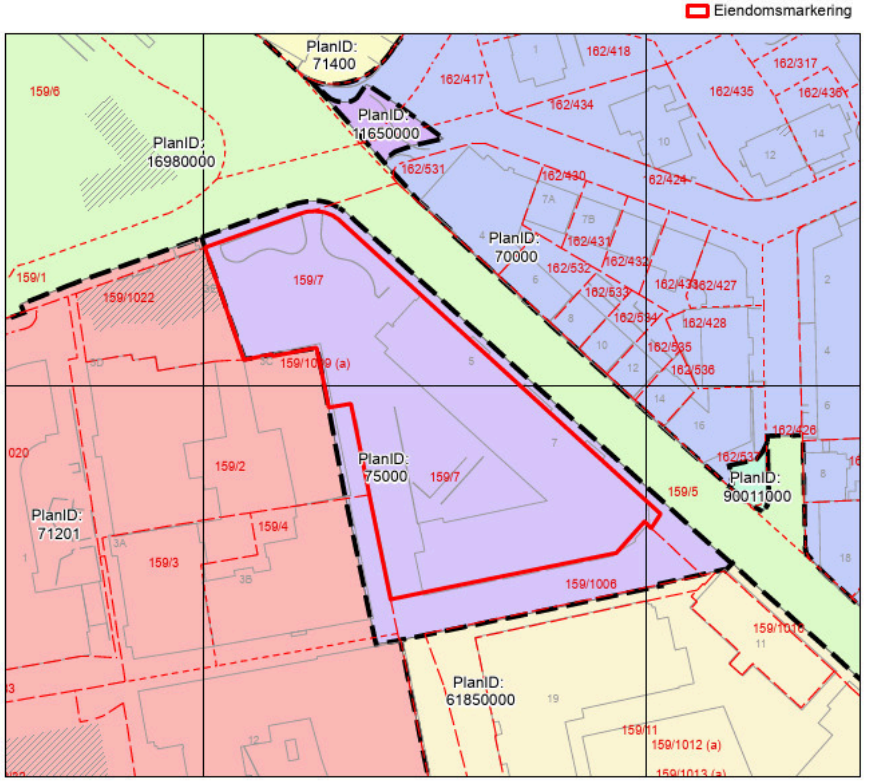
Reguleringsplan på grunnen - oversikt

N

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 159/7/0/0
Dato: 27.01.2025 Adresse: Bjørnsons gate 7 m.fl.

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
71201, 75000



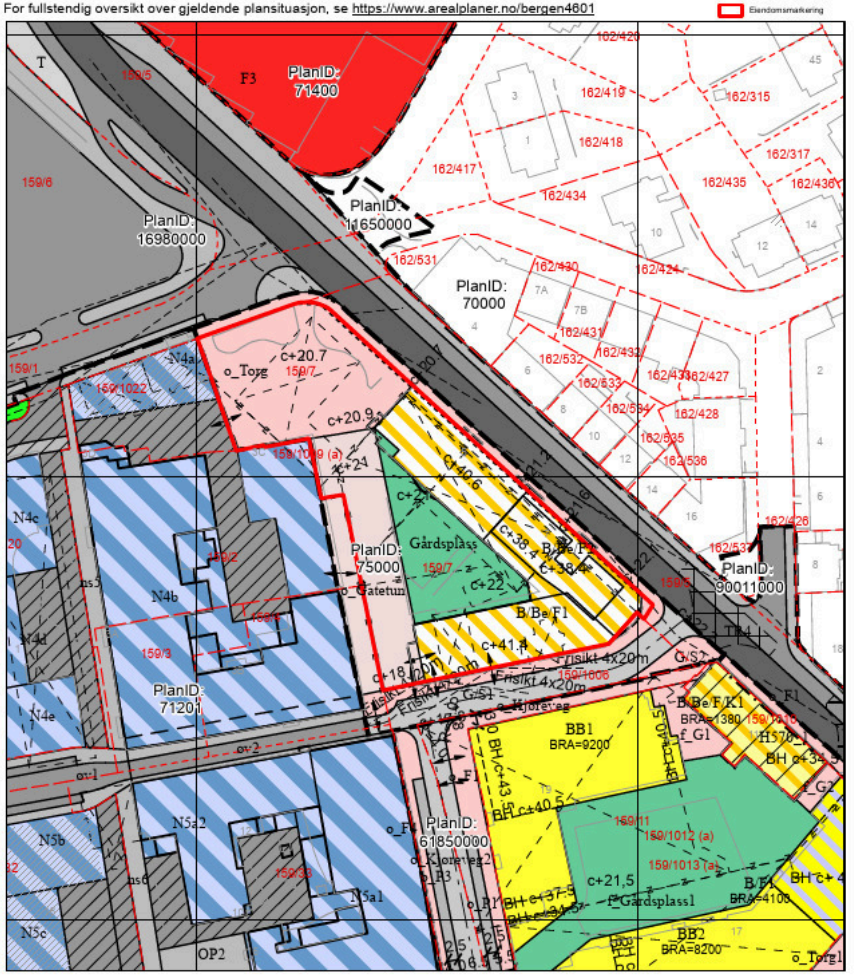
BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 159/7/0/0
Dato: 27.01.2025 Adresse: Bjørnsons gate 7 m.fl.

N

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



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Punktmarkeringer
- 1242 - Avkjørsel

Juridisklinje
- 1204 - Eiendomsgrense oppheves
- 1211 - Byggegrense
- 1213 - Planlagt bebyggelse
- 1214 - Bebyggelse som inngår i planen
- 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje
- 1226 - Regulert fotgjengerfelt
- 1252 - Bru
- 1254 - Tunnel
- 1259 - Måle- og avstandslinje

Regulert høydelinje
- Regulert høydelinje

Begrensningsgrense gammel lov
- Reguleringsplan rekkefølgegrense

Hensynssonegrense
- Reguleringsplan hensynssonegrense

Begrensningsområde gammel lov
- 991 - Formålsrekkefølge

Hensynssoner PBL §12-6
- Angitthensynsone

Plangrense
- Reguleringsplanomriss

Formålsgrense
- Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL
- Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
- Kjørevei
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg
- Sykkelveg
- Gangveg
- Torg
- Parkeringsplass
- Sporvei / forstadsbane
- FRIOMRÅDER
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Forretning / Kontor

Arealformål PBL §12-5

Bebyggelse og anlegg (Pbl 12-5 nr. 1)
- 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse
- 1620 - Gårdsplass
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 1801 - Bolig, forretning
- 1900 - Kombinert beb. og anl. samt andre hovedform.- angitt

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl 12-5 nr. 2)
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Gate med fortau
- 2013 - Torg
- 2014 - Gatetun
- 2016 - Gangveg, -areal, gågate
- 2080 - Parkering

BERGEN KOMMUNE

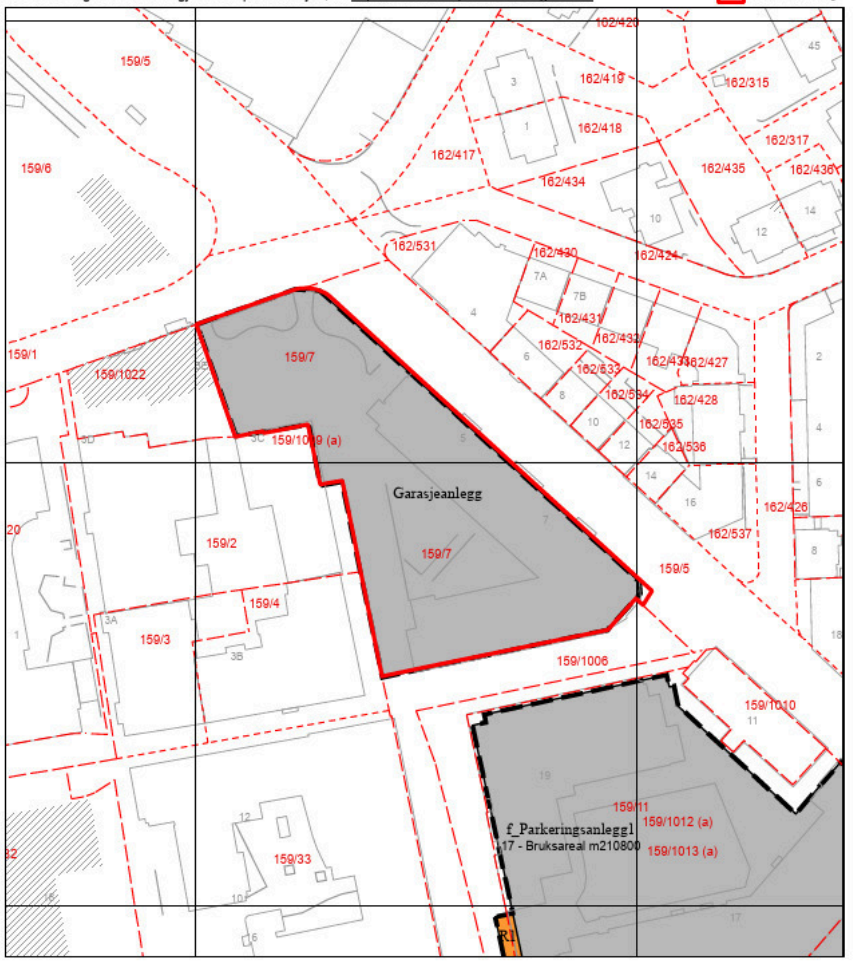
Reguleringsplan under grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 159/7/0/0
Dato: 27.01.2025 Adresse: Bjørnsons gate 7 m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering



Tegnforklaring for reguleringsplan under grunnen

Reguleringsplanomriss

Reguleringsplan formålsgrense

Arealformål PBL §12-5

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

1550 - Renovasjonsanlegg

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

2083 - Parkeringshus, -anlegg

BERGEN KOMMUNE

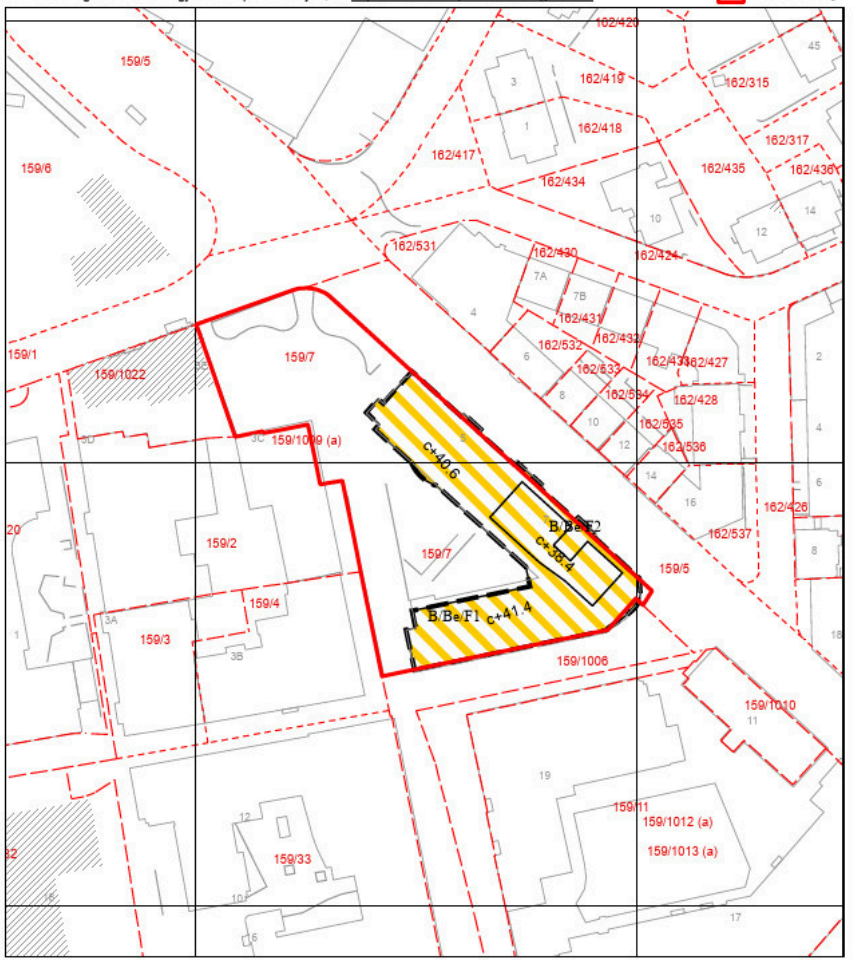
Reguleringsplan over grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 159/7/0/0
Dato: 27.01.2025 Adresse: Bjørnsons gate 7 m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering



Tegnforklaring for reguleringsplan over grunnen

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Arealformål PBL §12-5

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

1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

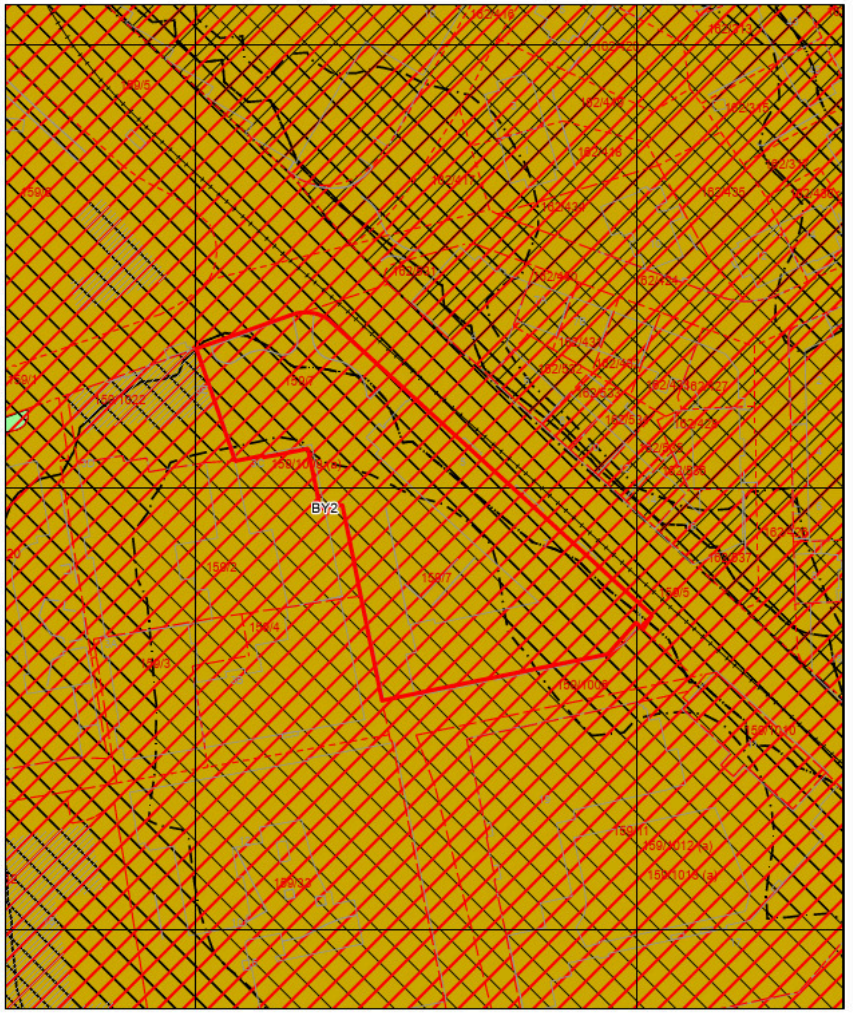
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 27.01.2025

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 159/7/0/0
Adresse: Bjørnsons gate 7 m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan

Arealformålgrense

Samferdselslinjer

Bybane
Angitthensyn kulturmiljø
Faresone
Infrastruktursone
Støysone gul
Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Byfortettingssone
Grønnstruktur

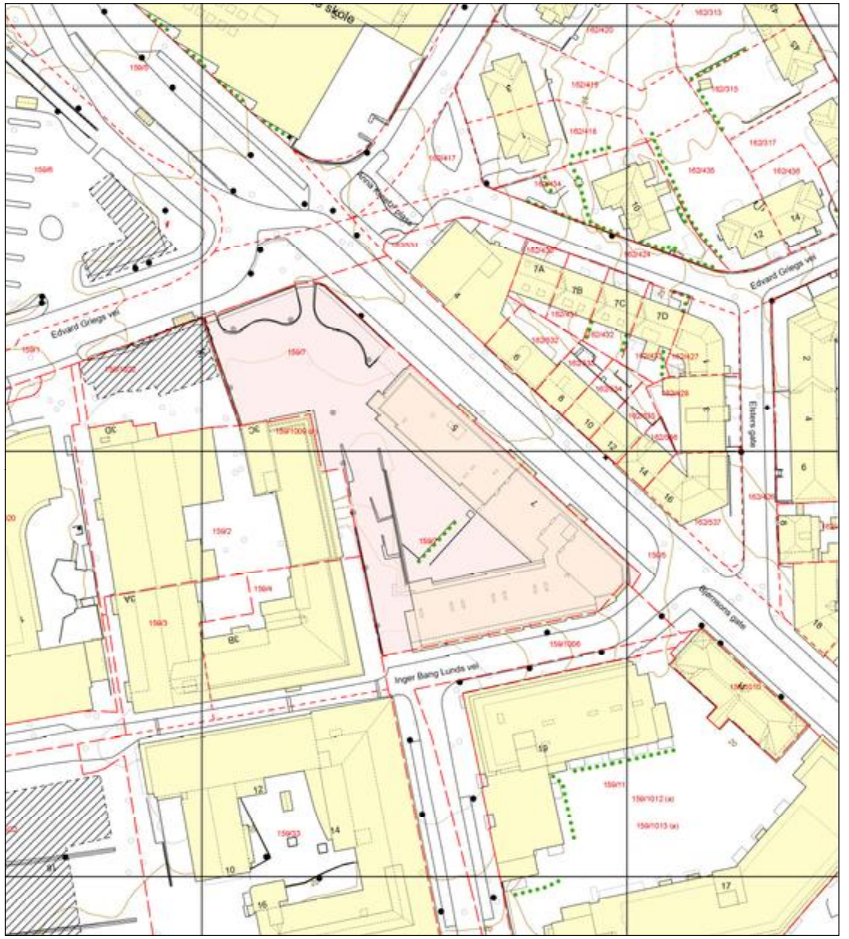
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1000
Dato: 27.01.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 159/7/0/0
Adresse: Bjørnsons gate 7, 5059 BERGEN 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

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
SEKSJON FOR BYGGESAK
Besøksadresse: Allehelgens gate 5
Postadresse: Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10
Epost: postmottak.byggesak@bergen.kommune.no
www.bergen.kommune.no
www.bergen.kommune.no/dinside

Tveit Arkitektkontor AS
Løfjellsveien 7 Postboks 110
5321 KLEPPESTØ

Deres kontaktperson:	Vår saksbehandler:	Vårt saksnummer:	Dato:
	Gerd Soldal	201019053/95	03.07.2015

FERDIGATTEST

Svar på søknad om ferdigattest etter plan- og bygningsloven § 21-10.

Eiendom og adresse	:	Gnr 159 Bnr 8 Bjørnsons Gate 7
Tiltakshaver	:	Kronstadparken bolig AS c/o Obos
Tiltaket	:	Nybygg bolig- næringsformål

VEDTAK
Det gis ferdigattest for nytt kombinert bolig- og næringsbygg samt privat uteareal på bakkeplan, offentlig plass, regulert gatetun og avkjørsler fra bygget, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Vi viser til søknad mottatt 04.06.2015, godkjent tillatelse datert 19.10.2011og tillatelser til endring datert 23.08.2013, 08.11.2013 og siste tillatelse gitt dags dato.

BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET
Ansvarlig søker har vedlagt oppdatert gjennomføringsplan og bekreftet at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest.

GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG
Vedtaket kan påklages, se orientering om rett til å klage og andre generelle bestemmelser på siste side.

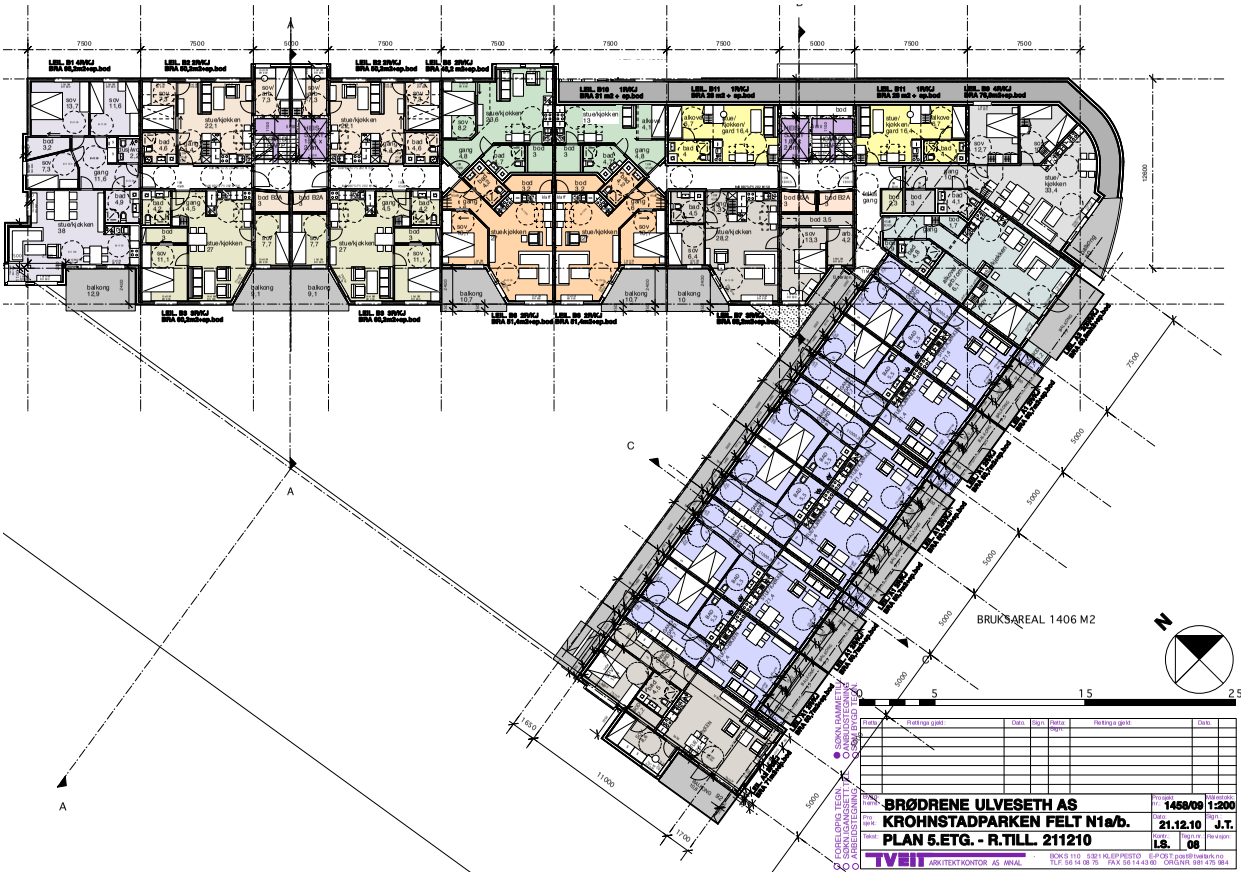
ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
for byggesakssjefen

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Gerd Soldal - saksbehandler
Åge Vallestad - gruppeleder

Kopi: Kronstadparken bolig AS c/o Obos, pb. 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO

Generelle bestemmelser	
Rettslig grunnlag:	Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggteknisk forskrift og byggesaksforskriften.
Orientering om rett til å klage på vedtaket	
Klagerett: (forvaltningslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bergen kommune, Etat for byggesak og private planer, Postboks 7700, 5020 Bergen.
Klagefrist: (forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltningslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp.
Klagens innhold: (forvaltningslovens § 32)	Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltningslovens § 42)	Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaget. Klager kan imidlertid anmode om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Fylkesmannen kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket.
Rett til å se sakens dokumenter: (forvaltningslovens § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Kundesenteret til Etat for byggesak og private planer i Allehelgens gate 5.
Rett til å få veiledning: (forvaltningslovens § 11)	Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.
Kostnader ved klagen: (forvaltningslovens § 36)	Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader, f. eks advokatbistand, i forbindelse med klagesaken der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen tre uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til klager.
Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket: (forvaltningsloven § 27 b)	Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.


BRUKSAREAL 1406 M2
N
0
5
15
25
SØKN.RAMMETILL.
ANBUDSTEGNING
ARB.GRUNNLAG
FORELØPIG TEGN.
SØKN.IGANGSETT.T.
ARBEIDSTEGNING
BRØDRENE ULVESETH AS
KROHNSTADPARKEN FELT N1a/b.
PLAN 5.ETG. - R.TILL. 211210
TVEIT ARKITEKTKONTOR AS AVD.
1458/09
1:200
21.12.10
J.T.
LS.
08

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bergen

Teatergaten 35, 5010 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.

nordvikbolig.no/kontorer/bergen

902 04 435

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

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

Storebrand

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

HELP

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 19-0034/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Bjørnsons gate 7 5059 BERGEN

Betegnelse: Gnr 159, bnr 7, snr 87 (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: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no