Tilstandsrapport

7-Fjellstakst as

Boligbygg med flere boenheter

Kringsjåveien 37, 5162 LAKSEVÅG

BERGEN kommune

gnr. 153, bnr. 577

Andelsnummer 16

Sum areal alle bygg: BRA: 39 m² BRA-i: 33 m²



Befaringsdato: 05.08.2026 **Rapportdato:** 06.08.2026 **Oppdragsnr.:** 20489-2614 **Eiendomsverdi ref nr:** ND6928

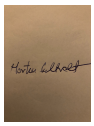
Foretak: 7-Fjellstakst AS **Takstingeniør:** Morten Soltvedt

7-Fjellstakst as

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

7-Fjellstakst AS

Rapportansvarlig



Morten Soltvedt

Uavhengig Takstingeniør

ms@7-fjellstakst.no

411 42 411

Norsk takst

7-Fjellstakst as

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- $ Tiltak under kr 20 000
- $$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- $$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- $$$$$ Tiltak over kr 500 000

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

Beskrivelse av eiendommen

Etroms enhet på et plan i leilighetsbygg med ekstern bod i samme etasje.

Enheten ligger i byggets underetasje med praktisk terrasse ved tilkomst.

Bygningen har grunnmur i betong. Yttervegger i betong, kledd med fasadeplater.
Yttertak er flatt, opplektet og tekket med papp/folie.

Alle bygningsdeler som ligger under borettslagets ansvarsområde er ikke tildelt tilstandsgrader.
Dette er bemerket i teknisk beskrivelse der dette er gjeldende.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1960

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med isolerglass av god kvalitet.
Glass, karmer, beslag og lukkemekanisme er kontrollert med ok resultat.

Eldre ytterdør med noe bruksslitasje.

Terrasse i tre og stål konstruksjon ved tilkomst.

Det er kontrollert for generell slitasje, sikring og andre mulige avvik
Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde.
Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, radon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, utvendig vann og avløp og andre tomteforhold.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til enheten, som eks, overflater på innsiden av yttervegger mot enheten etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong, kledd med fasadeplater.
- Yttertak er flatt, opplektet og tekket med papp/folie

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong

INNVENDIG Gå til side

Innvendige gulv med laminat fra 2021.
Det er kontrollert for knirk og svikt og visuelt for fuktskjolder og skader.
Innvendige gulv fremstår i god stand.

Innvendige vegger og himling med malte overflater.

Gulv mot grunn i betong og etasjeskille i trebjelkelag fra byggeår er kontrollert for horisontalt avvik målt med laser.
Resultatet tilfredsstiller dagens krav til avvik.

Malte fyllingsdører fra 2021.
Overflater er undersøkt og åpne/lukke mekanisme sjekket.

Innvendige dører er godt vedlikeholdt.

VÅTROM Gå til side

Bad fra 2021 med fliser på gulv og vegg.
Smøremembran og plastsluk med dokumentert utførelse.
Varmekabler i gulv, dusjnisje, mekanisk ventilasjon og vegghengt toalett.
Vegger og himling er sjekket for sprekker i fuger, bom i fliser, utførelse og for generell slitasje.
Sluk er plassert i dusjnisje og fall mot sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser med målbart resultat.
Sokkel på dusjdører begrenser imidlertid lekkasjevann tilgang til sluk.
Overflate er sjekket for sprekker, riss og bom i fuger/fliser.
Sluk og membran fra 2021 er kontrollert
Benkeskap med nedfelt servant, speil med belysning over.
Mekanisk ventilasjon og tilfredstillende luftespalte for tilluft.
Det er foretatt fuktmåling i tidligere hulltaking fra tilstøtende rom.

KJØKKEN Gå til side

Stilfult kjøkken med glatte fronter.
Benkeplate med nedfelt vask og platetopp.
Steikeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap
Ventilator montert over platetopp på kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør i rør med fordelerskap på bad
Avløpsrør i plast fra 2021.
Naturlig avtrekk og tilluft og mekanisk avtrekk på kjøkken
Vv beholder fra 2021.
Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert i fellesrom.
Anlegget er eldre med noe oppgradering etter Installasjon.
Branntekniske forhold er kontrollert.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

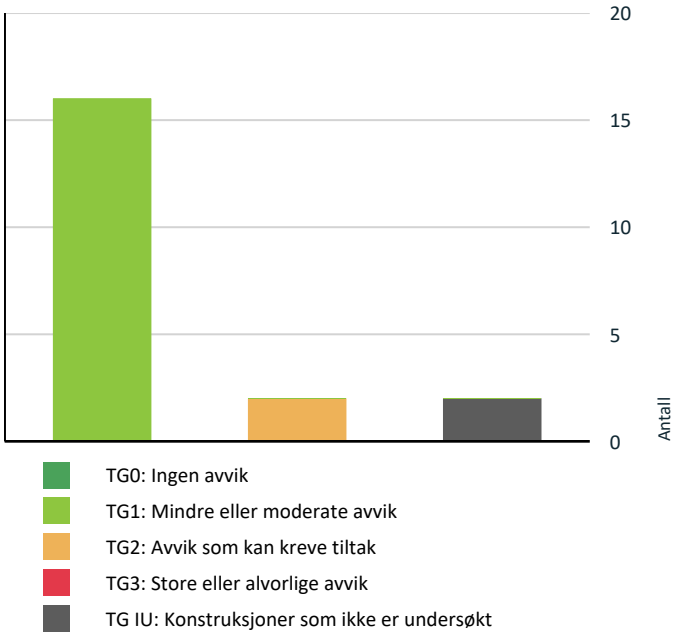
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger ikke tegninger

Tegninger ikke mottatt

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Andre utvendige forhold** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1960

Anvendelse
Beboelse

Standard
Leilighet i eldre bygg fra 1960, totalt rehabilitert i 2021, med gjennomgående god standard

Vedlikehold
Godt godt vedlikeholdt og ivaretatt

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass av god kvalitet.
Glass, karmer, beslag og lukkemekanisme er kontrollert med ok resultat.





TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

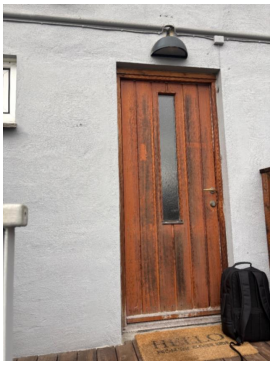
Eldre ytterdør med noe bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

- Ytterdør har noe bruks og alders slitasje

Konsekvens/tiltak

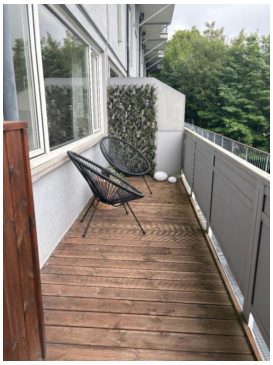
- Det må påregnes vedlikehold og oppgradering på sikt.



TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrasse i tre og stål konstruksjon ved tilkomst.
Det er kontrollert for generell slitasje, sikring og andre mulige avvik



TG IU Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde.
Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, radon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, utvendig vann og avløp og andre tomteforhold.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til enheten, som eks, overflater på innsiden av yttervegger mot enheten etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong, kledd med fasadeplater.
- Yttertak er flatt, opplektet og tekket med papp/folie

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong

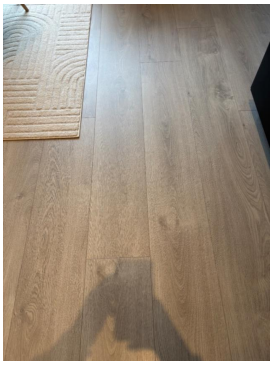
INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Innvendige gulv med laminat fra 2021.
Det er kontrollert for knirk og svikt og visuelt for fuktskjolder og skader.
Innvendige gulv fremstår i god stand.

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

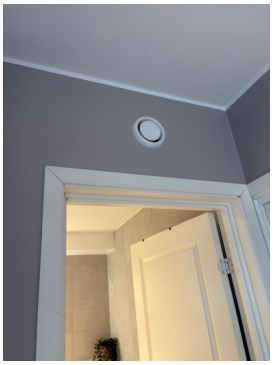


TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendige vegger og himling med malte overflater.

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Gulv mot grunn i betong og etasjeskille i trebjelkelag fra byggeår er kontrollert for horisontalt avvik målt med laser.
Resultatet tilfredsstiller dagens krav til avvik.







Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte fyllingsdører fra 2021.
Overflater er undersøkt og åpne/lukke mekanisme sjekket.
Innvendige dører er godt vedlikeholdt.



VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra 2021 med fliser på gulv og vegg.
Smøremembran og plastsluk med dokumentert utførelse.
Varmekabler i gulv, dusjnisje, mekanisk ventilasjon og vegghengt toalett.

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger og himling er sjekket for sprekker i fuger, bom i fliser, utførelse og for generell slitasje.

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Sluk er plassert i dusjnisje og fall mot sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser med målbart resultat.
Sokkel på dusjdører begrenser imidlertid lekkasjevann tilgang til sluk.
Overflate er sjekket for sprekker, riss og bom i fuger/fliser.

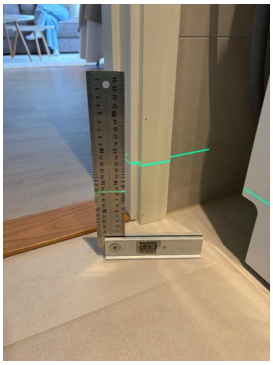
Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

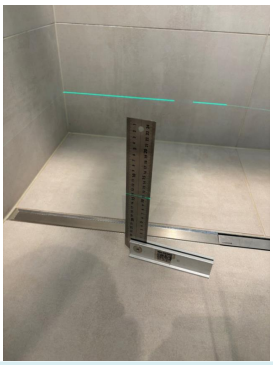
Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales etablert løsning der lekkasjevann har fri tilgang til sluk





UNDERETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk og membran fra 2021 er kontrollert

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Tilstandsrapport

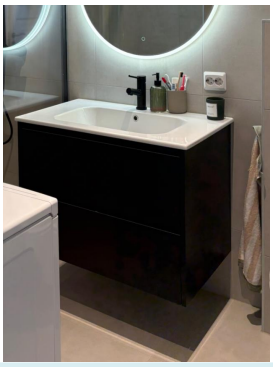
UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Benkeskap med nedfelt servant, speil med belysning over.

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



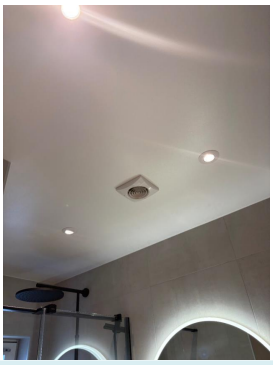
UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon og tilfredstillende luftespalte for tilluft.

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



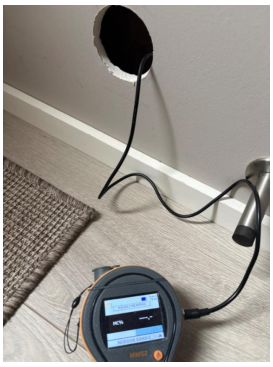
UNDERETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt fuktmåling i tidligere hulltaking fra tilstøtende rom.







KJØKKEN

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

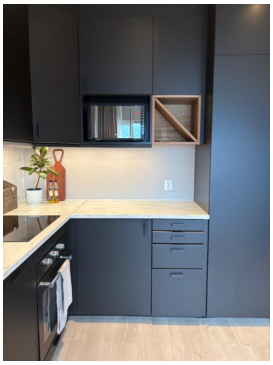
TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Stilfult kjøkken med glatte fronter.
Benkeplate med nedfelt vask og platetopp.
Steikeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport





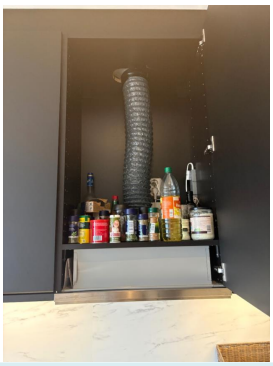
UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator montert over platetopp på kjøkken.

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Rør i rør med fordelerskap på bad

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plast fra 2021.

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig avtrekk og tilluft og mekanisk avtrekk på kjøkken

TG IU Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Vv beholder fra 2021.

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert i fellesrom. Anlegget er eldre med noe oppgradering etter Installasjon.

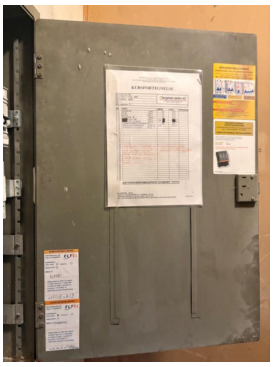
Vurdering av avvik:

• Det ble ikke registrert synlige avvik under befaring, men alle anlegg eldre enn 10 år bør ha en uavhengig kontroll.

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

Tilstandsrapport





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Branntekniske forhold er kontrollert.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

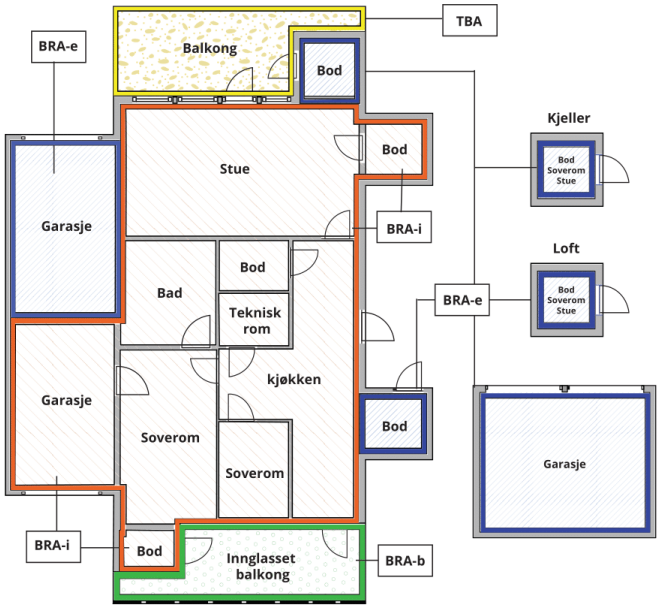
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	33	6		39	7
SUM	**33**	**6**			**7**
SUM BRA	**39**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Stue/kjøkken, bad, alkove	Bod	

Kommentar

Totalt innvendig areal er oppmålt under befaring.
De enkelte rom er også oppmålt, men summen av disse er mindre enn oppgitt internt areal.

Underetasje:
Stue/kjøkken: 21,7
Bad: 4,1
Alkove: 6,1
Ekstern bod: 5,8

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger ikke mottatt

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Rehabilitert i 2021

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.8.2026	Morten Soltvedt	Takstingeniør
	Ida Ellingsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	153	577		0	344.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Kringsjåveien 37

Hjemmelshaver
Kringsjåveien Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
U0101/KRINGSJÅVEIEN BORETTSLAG	950630787	U0101		Ellingsen Ida

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
16

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom med sentral beliggenhet og kort avstand til kjøpesenter, butikk, kollektivtransport, skole, barnehager og ulike arbeidsplasser.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig veinett.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vanntilførsel via private stikkledninger

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsløsning via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i område med ulik bebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet for tilkomst.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke mottatt	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	05.08.2026	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei
Eier	05.08.2026	Avgitt	Gjennomgått	1	Nei
Infoland.no	05.08.2026	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

orskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Taksten er avholdt etter beste skjønn og etter gjeldende instruks

Forutsetninger

og retningslinjer. Alle opplysninger i forbindelse med oppgraderinger i boligen og årstall er oppgitt muntlig av eier under befaringen, og kontrollert i etterkant ved gjennomlesing av rapporten.

Oppdraget er utført av uavhengig takstmann, sertifisert for utførelse av tilstandsrapport og verditakst for bolig.

Takstrapporten er utført i henhold til ny forskrift.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 04.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Sør AS	Oppdragsnr.	3260327
Addresse	Kringsjåveien 37		
Postnr.	5162	Sted	LAKSEVÅG
Selgers navn	Ida Ellingsen		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

12.06.2025

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

1 år og 3 måneder

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Borettslag

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Totalrenovert

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Sotra rør

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Totaltrenovet

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Totalrenovering av bad i 2021

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Byttet rør i hele bygget i 2025

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Usikker på navn på firma, borettslaget vet det

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

I 2025, usikker på firma. Borettslag vet

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Nei

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Byttet det store vindet i 2026

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Glassmester Austevoll

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til 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?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

- ☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☑ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 04.08.2026

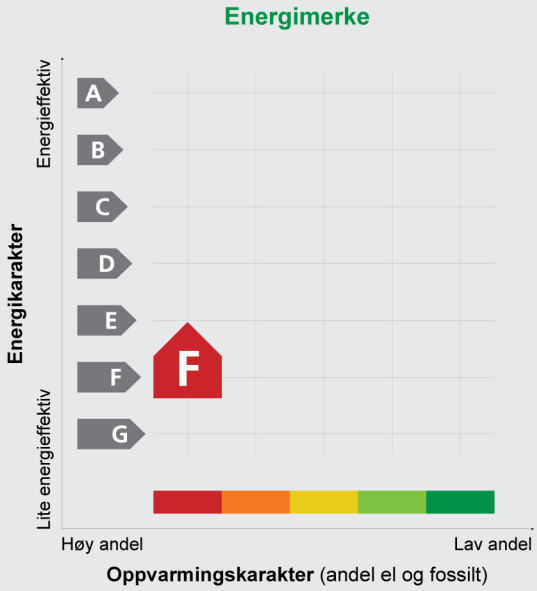
Signert av *Ida Ellingsen*

Initialer selger:
I E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

ENERGIATTEST

Adresse	Kringsjåveien 17
Postnr	5162
Sted	Laksevåg
Andels-/leilighetsnr.	16 /
Gnr.	153
Bnr.	577
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2017-787859
Dato	19.06.2017



Eier	Elin Terese Kristensen
Innmeldt av	Mathis Schwarz

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

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

Målt energibruk

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.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1960
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	34
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Vet ikke
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Kringsjåveien 17
Postnr/Sted: 5162 Laksevåg
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 19.06.2017 09:26:32
Energimerkenummer: A2017-787859
Ansvarlig for energiattesten: Elin Terese Kristensen
Energimerking er utført av: Mathis Schwarz

Gnr: 153
Bnr: 577
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

HUSORDENSREGLER
FOR
KRINGSJÅVEIEN BORETTSLAG

INNLEDNING
Et godt bomiljø krever at alle beboerne tar hensyn til hverandre og bidrar til ro og orden. Alle beboerne må derfor følge disse reglene som er vedtatt på generalforsamlingen den 7. juni 1995.

Bestemmelsene i husordensreglene er en del av leiekontrakten.

RO OG ORDEN
Boring, banking o.l. er ikke tillatt på hverdager mellom kl. 20.00 og 08.00, heller ikke på helligdager.
Etter klokken 22.00 skal det i størst mulig grad være ro. Beboerne bes derfor vise særlig hensyn ved bruk av radio, TV o.l. etter dette tidspunktet. Ved arrangement utenfor disse tidene bør naboene informeres for å unngå klager og dårlig naboskap.

PRIVAT RENHOLD
Banking og risting av tøy etc. gjør du ikke fra balkongen, men finner et egnet sted utenfor blokken.

FELLES RENHOLD
Beboerne plikter å holde trapper, ganger og andre felles arealer rengjort etter oppsatte lister.

GATEDØRER OG INNGANGSPARTIER
Gatedørene skal alltid være låst og alle er ansvarlige for å innrapportere evt. feil på låssystemet.

Sykler, ski, barnevogner o.l. skal ikke oppbevares i inngangspartier eller trappeoppganger dersom dette er til hinder eller sjenanse for andre eller hindrer alminnelig ferdsel.

HUSDYRHOLD
Har du hund eller katt, må du rette deg etter de praktiske regler som gjelder for dyrehold.
Ønskes det å holdes husdyr, må det søkes til styret på spesielt skjema som fås av styreleder. Innekatt kan holdes uten søknad til styret.

Styret kan endre husordensreglene dersom behovet tilsier dette. Du vil få skriftlig melding om endringer dersom dette blir aktuelt.

Du kan selv komme med forslag til endringer av husordensreglene ved å melde dette skriftlig til styret.

Vedtekter

for Kringsjåveien borettslag org nr 950 630 787.

tilknyttet
Stor-Bergen boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 19. juni 1961, sist endret den 07.04 2022.

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Bergen kommune og har forretningskontor i Bergen kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Stor-Bergen boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har SB rett til å eie inntil 20% av andelene.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter samt fastsatte ordensregler for eiendommen.

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt.

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, ledninger med tilbehør, sikringspatroner og sikringslokk, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater i boligen. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av slikt som ledninger med tilbehør, sikringspatroner og sikringslokk, 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) Andelseier har også ansvar for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for innsekter og skadedyr. Ved behov, og der opprinnelsen til plagene er usikker, kan borettslaget for egen regning utføre sanering av skadedyr og innsekter uten at andelseieren kan nekte borettslaget adgang til boligen.

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

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

(7) Andelseier står ansvarlig for egenandel ved bruk av borettslagets forsikring i skadesaker som oppstår i boligen, eller andre rom og annet areal som hører boligen til og som faller inn under andelseiers vedlikeholdsområder nevnt i punkt 5-1 (1-2).

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

(2) Rør, sikringsskap, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen.

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige

andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslagets styre kan endre felleskostnadene med en 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.

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

8. Garasjer

8-1 Eierandel
Andelseier som har inngått avtale om garasje i Kringsjåveien Borettslag har en eierandel til denne tråd med inngått kontrakt. Bruksrett forutsetter at eier er, av styret, godkjent som andelseier i Kringsjåveien Borettslag.

8-2 Bruk av garasje
Bruk av fellesstrøm ut over lys er ikke tillatt. Eier må ikke selv montere innretninger som medfører ulempe for andre i borettslaget, eller gir de andre brukerne økte utgifter.

Eier plikter å behandle garasjen med tilstrekkelig aktsomhet og rette seg etter de vanlige ordensregler som gjelder for borettslaget. Ved skade som skyldes eier selv, hans husstand, eller andre som eier har gitt adgang til garasjen, vil eier holdes ansvarlig og pliktig til å erstatte skaden.

Bilreparasjoner og lignende som virker forstyrrende er ikke tillat verken i eller utenfor garasjen. Dersom kjøpers bruk av garasjen medfører støy eller andre ulemper som gir beboerne i Kringsjåveien Borettslag grunn til berettiget klage, kan styret, på vegne av borettslaget pålegge eier å selge sin eierandel til garasje med 30 dagers varsel.

8-3 Kostnader og vedlikehold
Eier av garasje i borettslaget er selv ansvarlig for indre vedlikehold. Garasjens fasade og port omfattes av borettslagets ansvar, på linje med øvrig fasade.

Eier forplikter seg til å betale en månedlig avgift til Kringsjåveien Borettslag. Denne avgiften skal dekke fellesutgifter som forsikring og strøm. Per 1. Januar 2014 er fellesutgiften for garasje satt til kroner 200. Avgiften kan, av styret, reguleres etter indeks dersom nevnte utgifter stiger.

8-4 Endringer
Eier kan ikke foreta endringer i garasjen eller i tilknytning til denne uten samtykke fra Kringsjåveien Borettslag.

8-5 Framleie
Garasje kan kun fremleies etter søknad og godkjenning fra styret internt overfor andre andelseiere i borettslaget.

8-6 Salg av eierandel til garasje
Eierandel til garasje kan ikke selges til andre enn, av styret, godkjente andelseiere i borettslaget. Salg skal foregå senest innen 6 måneder etter at eierskap av andel i Kringsjåveien Borettslag har opphørt. Dersom ingen andelseiere ønsker å kjøpe garasjen, skal borettslaget få anledning til å kjøpe garasjeplassen til 15% under gjeldene markedspris, SSB indeks for Laksevåg bydel.

Dersom eier ønsker å selge garasjen sammen med leiligheten skal øvrige andelseiere i Kringsjåveien Borettslag gjøres oppmerksom, og gis mulighet til å kjøpe garasjen – etter ansiennitetsprinsippet, senest en måned før salg.

9. Parkeringsplasser

9-1 Rett til bruk
Parkeringsplassene på østsiden av borettslaget er forbeholdt andelseiere/beboere som biloppstillingsplass. Parkeringsplassen skal ikke brukes som oppbevaring for bilvrak, campingvogn eller annet. Andelseiere som har garasje oppfordres til å bruke denne som biloppstillingsplass.

9-2 Parkeringskort
Ved parkering på borettslagets parkeringsplass skal parkeringskort utstedt av styret i borettslaget benyttes, ligge godt synlig i bilens frontrute. I utgangspunktet er kun ett parkeringspunkt per andelseier. Styret skal til enhver tid ha oversikt over utdelte parkeringstillatelser.

Parkeringskort pliktes levert til styret når eierskap av andel i Kringsjåveien Borettslag opphører.

10. Styret og dets vedtak

10-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 styremedlemmer samt 2 varamedlemmer.

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

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

(4) Ett av styremedlemmene kan oppnevnes av boligbyggelaget dersom borettslaget krever det.

10-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

10-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

10-4 Representasjon og fullmakt
Leder(nestleder) og ett styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

11. Generalforsamlingen

11-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

11-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

11-3 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 krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

11-4 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

11-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

11-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

11-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

12. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

12-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

12-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

12-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

13. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

13-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

13-2 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.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6105
KRINGSJÅVEIEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i KRINGSJÅVEIEN 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.

Dato for årsmøtet:

7. april 2025 kl. 17:00, Inger Bang Lunds vei 4.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Møtested

Velkommen til Generalforsamling i Inger Bang Lunds vei 4, 1 etasje.
Kart: https://kart.1881.no/bergen/5059-bergen/inger-bang-lunds-vei-4

Bil: Bruk parkeringshuset i Fabrikkgaten 6

Bybane: Stopp på Danmarksplass eller Kronstad

Buss: Edvard Griegs vei (D)

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Rør og bad rehabilitering med beredersentral (alt 1 i vedlegget)
8. Rør og bad rehabilitering (alt 2 og 3 i vedlegget)
9. Prioritetsfravikelse
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i KRINGSJÅVEIEN 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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Kristian Munthe er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble Oliver Kartevold Pettit og Johan Andreas Olerud foreslått.

Sak 4

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 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring fra egenkapital for å dekke årets underskudd.

Styrets innstilling

Årsrapport og regnskap godkjennes.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultatunderskudd dekkes ved overføring fra egenkapital. .

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024.pdf
2. 6105 Revisjonsberetning 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 100 000kr

Sak 7

Rør og bad rehabilitering med beredersentral (alt 1 i vedlegget)

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Rørutskiftning med sanering av våtrom og etablering av beredersentral. Dersom denne saken får nødvendig flertall (2/3), så faller sak 8.

Styrets innstilling

Et samlet styre foreslår at Generalforsamlingen stemmer for dette forslaget.

Forslag til vedtak

Rørutskiftning med sanering av våtrom og etablering av beredersentral. Styret gis fullmakt til å ta opp lån iht finansieringsplan, velge prosjektledelse samt innhente anbud og velge entreprenør og gjennomføre prosjektet.

Vedlegg

3. Rør og våtroms rehabilitering ...pdf

Sak 8

Rør og bad rehabilitering (alt 2 og 3 i vedlegget)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Denne saken utgår automatisk dersom sak 7 får nødvendig flertall. Dersom sak 7 ikke får nødvendig flertall, må eierne ta stilling til om borettslaget skal velge forslag 1 eller 2 i denne saken - omtalt som alternativ/forslag 2 og 3 i vedlegget.

Alternativ 1: Rørutskiftning med sanering av våtrom, uten etablering av beredersentral.

Alternativ 2: Relining av avløpsrør. Uten rørutskiftning med sanering av våtrom og uten etablering av beredersentral.

Styrets innstilling

Dersom sak 7 ikke får nødvendig flertall, så er styret enstemmig i at eiere må velge forslag 1 i denne saken (omtalt som alternativ/forslag 2 i vedlegget), som er; Rørutskiftning med sanering av våtrom, uten etablering av beredersentral. Styret gis fullmakt til å ta opp lån iht finansieringsplan, velge prosjektledelse samt innhente anbud og velge entreprenør og gjennomføre prosjektet.

Forslag til vedtak 1

Rørutskiftning med sanering av våtrom, uten etablering av beredersentral. Styret gis fullmakt til å ta opp lån iht finansieringsplan, velge prosjektledelse samt innhente anbud og velge entreprenør og gjennomføre prosjektet.

Forslag til vedtak 2

Relining av avløpsrør. Uten rørutskiftning med sanering av våtrom og uten etablering av beredersentral. Styret gis fullmakt til å ta opp lån iht finansieringsplan, velge prosjektledelse samt innhente anbud og velge entreprenør og gjennomføre prosjektet.

Sak 9

Prioritetsfravikelse

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Nytt låneopptak gis prioritet foran borettsinnskudd/fellesobligasjon.

Styrets innstilling

Enstemmig styre foreslår at eiere stemmer for dette.

Forslag til vedtak

Styret får fullmakt til å fremforhandle finansiering med låneramme på inntil X MNOK, med prioritet foran borettsinnskuddene, for gjennomføring av alternativ X

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder for 2 år

Det skal velges 1 styremedlem for 2 år

Det skal velges 2 varamedlemmer for 1 år

Roller og kandidater

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

- Kristian Munthe

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

- Oliver Pettit

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

- Adrian Hjertholm Voldseth
- Susanne Njåstad

Sak 11

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:

- Kristian Munthe

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

- Mona Lindås

Styrets årsrapport

I 2024 har styret,

* Inngått avtale med OBOS prosjekt angående prosjektering og planlegging rundt rørutskifting.

* Arbeid med Norsk Brannvern, hvor brannvernet i borettslaget har blitt høynet til dags standard.

* Balkonger har blitt vedlikeholdt i 3. etasje, og inspisert balkonger i 2. etasje.

* Generelt vedlikehold av låser, vinduer o.l.

* Organisert dugnad med container.

KRINGSJÅVEIEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950 630 787, KUNDENR. 6105

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**2 376 797**	**953 838**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-676 090	-387 092
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-63 781	-84 919
Tilleggsinnb. borettsinnskudd		0	19 000
Salg leilighet		0	1 876 687
Innsk. øremerk. bankkto		-1 474	-817
Investering i aksjer/andeler		0	100
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-741 345**	**1 422 959**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 635 452**	**2 376 797**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 737 136	2 429 429
Kortsiktig gjeld	-101 684	-52 632
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**1 635 452**	**2 376 797**

KRINGSJÅVEIEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950 630 787, KUNDENR. 6105

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 229 984	1 154 118	1 230 000	1 243 000
Andre inntekter	3	43 510	6 314	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 273 494**	**1 160 432**	**1 230 000**	**1 243 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	-14 556	-15 000	-15 000
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-6 749	-6 335	-6 600	-7 000
Forretningsførerhonorar		-73 880	-70 165	-74 400	-78 000
Konsulenthonorar	7	-50 364	-86 299	-20 000	-20 000
Kontingenter		-5 200	-5 200	-5 200	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-827 204	-509 784	-1 545 000	-1 545 000
Forsikringer		-152 008	-124 464	-137 000	-164 000
Kommunale avgifter	9	-396 639	-369 990	-410 000	-457 000
Energi/fyring		-36 650	-23 663	-30 000	-30 000
TV-anlegg/bredbånd		-188 755	-175 956	-192 000	-200 000
Andre driftskostnader	10	-23 242	-9 886	-18 300	-18 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 874 789**	**-1 496 297**	**-2 553 500**	**-2 639 000**
DRIFTSRESULTAT		**-601 295**	**-335 865**	**-1 323 500**	**-1 396 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	11 595	15 792	0	0
Finanskostnader	12	-86 390	-67 019	-71 000	-69 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-74 795**	**-51 227**	**-71 000**	**-69 000**
ÅRSRESULTAT		**-676 090**	**-387 092**	**-1 394 500**	**-1 465 000**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-676 090	-387 092		

KRINGSJÅVEIEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950 630 787, KUNDENR. 6105

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	4 405 088	4 405 088
Tomt		18 684	18 684
Andre varige driftsmidler	14	1	1
Miljøbankkonto, øremerket		45 918	38 903
SUM ANLEGGSMIDLER		**4 469 692**	**4 462 677**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		15 475	45 626
Andre kortsiktige fordringer	15	40 077	0
Driftskonto OBOS-banken		1 681 584	2 383 803
SUM OMLØPSMIDLER		**1 737 136**	**2 429 429**
SUM EIENDELER		**6 206 828**	**6 892 106**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 26 * 100		2 600	2 600
Overkurs		1 876 687	1 876 687
Opptjent egenkapital		2 407 590	3 081 081
SUM EGENKAPITAL		**4 284 277**	**4 960 368**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	1 134 373	1 198 154
Borettsinnskudd	17	273 000	273 000
Annen langsiktig gjeld	18	370 000	370 000
Avsetning bomiljøtiltak		43 493	37 952
SUM LANGSIKTIG GJELD		**1 820 866**	**1 879 106**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		44 889	22 632
Påløpte renter		56 795	30 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		**101 684**	**52 632**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**6 206 828**	**6 892 106**
Pantstillelse	19	3 724 000	3 724 000
Garantiansvar		0	0

Bergen, 12.02.2025
Styret i Kringsjåveien Borettslag

Kristian Munthe /s/ Steffen Iversen /s/ Mona Johanne Lindås /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.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	669 278
Lokaler	289 690
Kabel-TV	192 140
Garasjeleie	63 276
Dugnad	15 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 229 984**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Enova - Tilskudd til prosjekt	41 250
Nettinnbetalinger	2 260
SUM ANDRE INNTEKTER	**43 510**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	**-14 100**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er

derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 100 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 749.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

OBOS Prosjekt AS	-50 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-364
SUM KONSULENTHONORAR	**-50 364**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-697 510
Drift/vedlikehold VVS	-19 091
Drift/vedlikehold elektro	-12 663
Drift/vedlikehold brannsikring	-94 741
Kostnader dugnader	-3 199
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-827 204**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-95 644
Vann- og avløpsavgift	-206 341
Feieavgift	-10 875
Renovasjonsavgift	-83 779
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-396 639**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-20 277
Andre fremmede tjenester	-479
Andre kontorkostnader	-55
Bank- og kortgebyr	-2 432
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-23 242**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	10 121
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 474
SUM FINANSINNTEKTER	**11 595**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i DNB	-74 141
Renter på leverandørgjeld	-1 049
Andre rentekostnader	-11 200
SUM FINANSKOSTNADER	**-86 390**

NOTE: 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1962	1 683 417
Tilgang 2003	2 583 822
Tilgang 2008	85 000
Tilgang 1994	52 849
SUM BYGNINGER	**4 405 088**

Tomten ble kjøpt i 192, og en del av tomten ble solgt i 2016.
Gnr.153/bnr. 568 m. flere. Tomt 153/375 solgt 2016.
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Vaskemaskin		
Tilgang 2012	37 000	
Avskrevet tidligere	-36 999	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**0**

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

DNB Bank ASA	40 077
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**40 077**

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
DNB
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,35 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2014	-2 038 000	
Nedbetalt tidligere	839 846	
Nedbetalt i år	63 781	
		-1 134 373
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-1 134 373**

NOTE: 17
BORETTSINNSKUDD

Saldo 1.1.23	-254 000,00
Økning 2023	-19 000
Saldo 1.1.24	-273 000

SUM BORETTSINNSKUDD	**-273 000**

NOTE: 18
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Obligasjonsinnskudd	-280 000
Garasjeinnskudd	-90 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-370 000**

NOTE: 19
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	273 000
Pantelån	1 134 373
TOTALT	**1 407 373**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	4 405 088
Tomt	18 684
TOTALT	**4 423 772**

Resultatanalyse 2024
Kringsjåveien Borettslag

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	1 229 984	1 230 000	16	0 %
Andre inntekter	43 510	0	-43 510	100 %
Sum driftsinntekter	**1 273 494**	**1 230 000**	**-43 494**	**-4 %**
Driftskostnader				
Personalkostnader	-14 100	-15 000	-900	6 %
Styrehonorar	-100 000	-100 000	0	0 %
Revisjonshonorar	-6 749	-6 600	149	-2 %
Forretningsførerhonorar	-73 880	-74 400	-520	1 %
Konsulenthonorar	-50 364	-20 000	30 364	-152 %
Kontingenter	-5 200	-5 200	0	0 %
Drift og vedlikehold	-827 204	-1 545 000	-717 796	46 %
Forsikringer	-152 008	-137 000	15 008	-11 %
Kommunale avgifter	-396 639	-410 000	-13 361	3 %
Energi/fyring	-36 650	-30 000	6 650	-22 %
TV-anlegg/bredbånd	-188 755	-192 000	-3 245	2 %
Andre driftskostnader	-23 242	-18 300	4 942	-27 %
Sum driftskostnader	**-1 874 789**	**-2 553 500**	**-678 711**	**27 %**
Driftsresultat	**-601 295**	**-1 323 500**	**-722 205**	**55 %**
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	11 595	0	-11 595	100 %
Finanskostnader	-86 390	-71 000	15 390	-22 %
Res. finansinnt./-kostnader	**-74 795**	**-71 000**	**3 795**	**-5 %**
Årsresultat	**-676 090**	**-1 394 500**	**-718 410**	**52 %**

Til generalforsamlingen i Kringsjåveien Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2024

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Kringsjåveien Borettslag** som viser et underskudd på kr 676 090. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Revisorgruppen

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

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

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Bergen, den 13. februar 2025
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor

Utskifting av vann- og avløpsrør og rehabilitering av bad, konvertering til felles varmtvann- etablering av felles beredersentral.

Bakgrunn
Styret har, i samarbeid med OBOS Prosjekt, utredet tilstanden på rørene i blokken. Konklusjonen er at det ikke er noe restlevetid igjen på stigerør for kaldt vann og avløpsrør. Levetid for kobberrør (stigerørene er i kobber) er ca 50 år. Felles vann og avløpsrør med sluk, er rørene som går fra kjeller og opp til øverste etasje. Disse er fra 1961 (64 år), når blokken ble bygget. De seks siste årene har borettslaget hatt seks vannlekkasjer som forsikringen har dekket, men som har ført til at forsikringspremien har blitt dyrere. Ved å bytte stigerør, sideledninger og sluk vil vi nullstille rørene. Vi slipper lekkasjer på grunn av gamle rør og utette våtrom, noe som fører til at forsikringspremien vil gå ned. Om vi ikke gjør dette tiltaket vil vi etter hvert havne i en situasjon der forsikringsselskapet vil nekte oss utbetaling for lekkasjene. Dette vil føre til at felleskostnadene må settes opp for å dekke lekkasjer (kontra å sette opp felleskostnadene for å nullstille rørene). For å bytte ut rørene, må alle vegger i våtrommene (bad) rives, og alle gulv må slås opp.

Ved lekkasjer på vann og avløpsrørene, påvirker dette flere leiligheter ved at vegger og dekker fuktes opp. Da vann- og avløpsrør og stigerør for kaldt og varmtvann, samt sluk viser klare tegn på nedbryting, er det vurdert at det er nødvendig med en utskifting. En utskifting av vann og avløpsrør påvirker de rommene rørene står i, dvs. baderom og kjøkken. Som følge av dette er det viktig at borettslaget tenker helhetlige løsninger, og tiltak som både ivaretar kortsiktige og langsiktige behov. I den sammenheng fremmes derfor forslag om gjennomføring av nødvendig vedlikehold samt oppgraderinger i borettslaget.

Det vises for øvrig til tidligere egne informasjonsmøter som ble avholdt den 27 februar 2025 og 27 mars 2025.

Prosjektgjennomføring
Når slukene og rørene skal skiftes, er det ikke mulig å unngå at både gulv, tak og vegger blir skadet. Derfor er det naturlig og nødvendig å utbedre disse samtidig, etter standard som fremkommer i tabell grunnpakke (på neste side). Ved positivt vedtak om Rør- og våtroms rehabilitering gjøres nå, planlegges en oppstart ca. juni 2025, med fysisk oppstart i leiligheter 04 august 2025, og med en prosjektperiode på ca. 3-4 måneder (mindre uten beredersentral).

Det vil bli opprettet en byggekomité med representanter fra borettslaget som vil følge prosjektet. Styret vil også inngå avtale om profesjonell Prosjekt- og byggeledelse for ivaretakelse av borettslagets interesser, bistand med kontrahering av entreprenør og oppfølging av arbeidet i rehabiliteringsperioden. Kostnaden for dette er medtatt i estimert prosjektramme.

Felles beredersentral for varmtvann
Per i dag får alle leiligheter varmt forbruksvann fra interne beredere. Sammen med rørprosjektet har vi fått priser på å etablere en felles beredersentral i kjelleretasjen i Kringsjåveien 43 (eksisterende fellesvaskeri).
Dette har en kostnad på kr. 1 850 000. Enova **kan** gi støtte som et miljøtiltak.
Det søkes om tilskudd ved positivt vedtak.

Dager uten dusj og toalett ved gjennomføring
Arbeidet vil hverken være støvfritt eller støysvakt, og beboerne må akseptere å fjerne noe støv selv fra egen leilighet når arbeidene er ferdigstilt i egen leilighet. I tillegg må man være forberedt på å leve uten dusj og toalett i leiligheten for en periode. I byggeperioden vil det bli opprettet provisoriske dusjer og toaletter i brakker på utsiden av blokkene det arbeides i. Sluk, vann- og avløpsrør må skiftes samtidig i alle leiligheter som er tilknyttet samme rørstamme. Rørutskifting tar tid, bad vil bli helt uten vann og avløp i 4-5 uker. Nøyaktig fremdriftsplan og tidspunkter vil kunne presenteres i god tid før oppstart.

BESKYTTET

I samarbeid med styret har OBOS Prosjekt utarbeidet en grunnpakke som legges til grunn ved gjennomføring. Mindre justeringer i innhold/omfang må påregnes frem mot endelig gjennomføring. Tabellen er derfor ikke uttømmende. Generalforsamlingen vil ved positive vedtak bekrefte at de gir styret mandat til å ta nødvendige avgjørelser på vegne av borettslaget videre i prosessen.

Grunnpakke	**Omfang**
Gulv på baderom	Rives ned til originalt bærende dekke. Bygges opp igjen med membran, påstøp og fliser (påstøp for å skjule varmekabler og avløpsrør fra servant/ badekar etc.)
Vegger på baderom	Eksisterende overflate rives og bygges opp på nytt med membran og fliser.
Tak på baderom og vaskerom	Etablering av himling i tak som males hvit. Himling for å skjule avløpsrør etc. samt begrense støy fra tekniske installasjoner.
Sanitæranlegg på baderom	Eksisterende servant med over/underskap de – og remonteres så fremt utstyret er i en slik stand at dette er mulig. Klosett leveres nytt, type vegghengt med innebygget cisterne og med «soft close toalettsete som lukker seg sakte».
Vannrør	Alle rør skiftes ut. Nye stoppekraner på k.v og v.v. i leilighet. Skjulte vannrør utføres som rør i rør system, om beboer har betongvegg på badet i dag og velger dusjbatteri her vil det legges synlige rør, men skjulte rør kan bestilles som tilvalg.. Kjellerstrekk med tilhørende oppleggskraner skiftes ut.
Varmtvann	Etablering av felles varmtvann og varmtvann sirkulasjon, for å øke vannskadesikkerheten. Det klargjøres for individuell måling av varmt tappevann. Dvs. at de kostnadene som borettslaget vil få ved oppvarming av felles varmt tappevann fordeles iht. felleskostnadsbrøken for leilighetene inntil noe annet vedtas. Varmt tappevann forvarmes med utnyttelse av bergvarme (energibrønner) og varmepumper. Det etableres berederrom i fellesarealer i kjeller med kapasitet slik at alle har tilstrekkelig varmtvann året rundt. Eksisterende beredere blir tatt ut, og enten kastet, eller plassert i leilighetene slik at eier kan selge den, eller bruke den ett annet sted ved ønske om dette.
Avløpsrør	Avløpsrør og sluk skiftes ut. Det legges opp til at hoved sluk flyttes noe fra opprinnelig plassering. Hoved sluk ønskes primært etablert i dusj. Stammer føres fortrinnsvis opp i ett av badets hjørner. Avløp knyttes til eksisterende lufting og skiftes ned til kjellergulv.
Opplegg vaskemaskin	Opplegg for vaskemaskin (kran og trakt) etableres etter eget ønske fra beboer.
Oppvarming på baderom	Eksisterende fjernes. Det monteres elektrisk gulvvarme i badegulvet. Varmen har individuell styring via termostat montert i bryterpanel på utsiden av badet.
El.anlegg på bad	Omtrekking av elektrisk anlegg på bad. Alt elektrisk utstyr som tilfredsstiller dagens krav de- og remonteres. Omlegging av kurs fra undersentral til badet med jordfeilbryter.
Belysning	Eksisterende lys på våtrommene de/remonteres. Innfelt lys i nedsenket himling på bad med dimmer (LED lamper som ikke flimrer). Kan bestilles som tilvalg for beboere
Kjøkken	Vann og avløpsrør til kjøkkenbenk skiftes ut. Alle vannlåser i kjøkkenbenker som ikke er i orden skiftes.
Ventilasjon	Ved behov vil det utføres komplett rens av ventilasjonskanaler. Nye avtrekksventiler monteres i nedsenket himling eller i vegg.

BESKYTTET

Relining avløpsrør
Det er innhentet tilbud på relining/strømping av avløpsrørene våres. Her er det tiltenkt at alle horisontale og vertikale avløpsrør fornyes innvendig med unntak av rør under 50 mm som betyr at avløp til servant ikke fornyes. Sluket vil heller ikke rehabiliteres i dette prosjektet slik at hver enkelt beboer vil være ansvarlig for å etablere nytt tettesjikt (membran) i baderommet. I tillegg vil ikke vannrørene skiftes ut slik at det må planlegges en gang i fremtiden og det er knyttet usikkerhet til hvor mye ekstra arbeider det vil bli bygningsmessig ved gjennomføring av dette prosjektet. Forbehold og forutsetninger er presentert i beboermøte 27.03.25 av Obos Prosjekt og vi viser til denne presentasjonen.

Siden informasjonsmøtene 27 februar 2025 har OBOS forvaltning utarbeidet en revidert likviditetsanalyse med følgende forutsetninger:

- Felleskostnader og andre inntekter er lagt inn iht. gjeldende nivå
- *RØRUTSKIFTNING **MED** BEREDERSENTRAL:*
  Det er estimert en total prosjektkostnad på ca. 15,6 mil, dvs. med alle kostnader (det vil bli søkt om ENOVA støtte for varmesentralen, dette er **ikke** medtatt i anleggsbudsjettet).
- *RØRUTSKIFTNING **UTEN** BEREDERSENTRAL:*
- Det er estimert en total prosjektkostnad på ca. 13,7 mil, dvs. med alle kostnader
- *RELINING **UTEN** RØRUTSKIFTNING OG UTEN BEREDERSENTRAL:*
- Det er estimert en total prosjektkostnad på ca. 5,1 mil, dvs. med alle kostnader

Tiltak	Kostnad inkl. mva
Rør og våtromsprosjekt	Kr. 13.750.000, -
Felles varmtappevann med bergvarmepumper	Kr. 1.850.000, -
Total prosjektkostnad	**Kr. 15.600.000, -**

Tiltak	Kostnad inkl. mva
Rør og våtromsprosjekt uten beredersentral	Kr. 13.700.000, -
Felles varmtappevann med bergvarmepumper	Kr. 0, -
Total prosjektkostnad	**Kr. 13.700.000, -**

Tiltak	Kostnad inkl. mva
Relining avløpsrør	Kr. 5.100.000, -
Total prosjektkostnad	**Kr. 5.100.000, -**

Følgende er inkludert i totalprosjektkostnaden:
- *Entreprisekostnad inkl. mva.*
- *Prosjektadministrasjon i byggeperioden*
- *Byggemeldingsgebyr til Plan- og bygningsetaten.*
- *Prisstigning frem til overlevering*
- *Uforutsette kostnader/tilbakeføringer*

Dersom det er mulig å spare nyere bad helt eller delvis rent teknisk så vil besparelsen som borettslaget har i kontrakten med totalentreprenøren bli utbetalt til eieren av leiligheten når prosjektet er ferdig og få samme økning i felleskostnadene som øvrige eiere med tilsvarende store leiligheter. Ved utbetaling av besparelsen til enkelt eiere vil disse ha fått samme ytelsen av borettslaget som øvrige eiere.

Estimerte husleieendringer ved de ulike alternativer er laget med bakgrunn i kostnadsberegning utarbeidet av OBOS Prosjekt og likviditetsanalyse fra OBOS Forvaltning.

BESKYTTET

Det er lagt til grunn en nedbetalingstid på **lån over 30 år og en total prosjektkostnad på ca. kr 13,7 MNOK og kr 15,6 MNOK i tabellen under, som viser oversikt over nødvendig økning i felleskostnadene som følge av prosjektet. Beregning er gjort med utgangspunkt i effektiv rente på 5,9% - summene må derfor anses som estimater, da borettslaget per tid ikke har fått konkrete lånetilbud.**

Som det fremkommer av tabellen under ligger felleskostnadene i dag på et nivå som medfører en nødvendig økning ved låneopptak.

Alternativ 1: Rør og våtromsprosjekt med etablering av beredersentral:

Leilighets nr	HNR	Boligadresse	Brøk	Felleskostnader per i dag, eksl tv/inter og dugnad	Alt 1: 15,6 MNOK i ekstra lån, 5,9% eff rente, 30 år nedbet.	Felleskost, alt 1, 30 år nedbet.
1	H0201	Kringsjåveien 33	0,053	kr 2 979	kr 4 853,30	kr 7 832
2	H0201	Kringsjåveien 33	0,053	kr 2 979	kr 4 853,30	kr 7 832
4	H0301	Kringsjåveien 33	0,053	kr 2 979	kr 4 853,30	kr 7 832
5	U0101	Kringsjåveien 33	0,017	kr 983	kr 1 601,48	kr 2 584
6	H0201	Kringsjåveien 35	0,045	kr 2 518	kr 4 102,25	kr 6 620
7	H0202	Kringsjåveien 35	0,045	kr 2 518	kr 4 102,25	kr 6 620
8	H0301	Kringsjåveien 35	0,045	kr 2 518	kr 4 102,25	kr 6 620
9	H0302	Kringsjåveien 35	0,045	kr 2 518	kr 4 102,25	kr 6 620
10	U0101	Kringsjåveien 35	0,017	kr 983	kr 1 601,48	kr 2 584
11	U0102	Kringsjåveien 35	0,017	kr 983	kr 1 601,48	kr 2 584
12	H0201	Kringsjåveien 37	0,045	kr 2 518	kr 4 102,25	kr 6 620
13	H0202	Kringsjåveien 37	0,045	kr 2 518	kr 4 102,25	kr 6 620
14	H0301	Kringsjåveien 37	0,045	kr 2 518	kr 4 102,25	kr 6 620
15	H0302	Kringsjåveien 37	0,045	kr 2 518	kr 4 102,25	kr 6 620
16	U0101	Kringsjåveien 37	0,017	kr 983	kr 1 601,48	kr 2 584
17	U0102	Kringsjåveien 37	0,017	kr 983	kr 1 601,48	kr 2 584
18	H0201	Kringsjåveien 39	0,045	kr 2 518	kr 4 102,25	kr 6 620
19	H0202	Kringsjåveien 39	0,045	kr 2 518	kr 4 102,25	kr 6 620
20	H0301	Kringsjåveien 39	0,045	kr 2 518	kr 4 102,25	kr 6 620
21	H0302	Kringsjåveien 39	0,045	kr 2 518	kr 4 102,25	kr 6 620
22	U0101	Kringsjåveien 39	0,017	kr 983	kr 1 601,48	kr 2 584
23	U0102	Kringsjåveien 39	0,017	kr 983	kr 1 601,48	kr 2 584
24	H0201	Kringsjåveien 41	0,046	kr 2 575	kr 4 195,12	kr 6 770
25	H0202	Kringsjåveien 41	0,045	kr 2 518	kr 4 102,25	kr 6 620
26	H0301	Kringsjåveien 41	0,046	kr 2 575	kr 4 195,12	kr 6 770
27	H0302	Kringsjåveien 41	0,045	kr 2 518	kr 4 102,25	kr 6 620

Alternativ 2: Rør og våtromsprosjekt uten etablering av beredersentral:

Leilighets nr	HNR	Boligadresse	Brøk	Felleskostnader per i dag, eksl tv/inter og dugnad	Alt 2: 13,7 MNOK i ekstra lån, 5,9% eff rente, 30 år nedbet.	Felleskost. Alt 2, 30 år nedbet.	Felleskost, alt 1, 30 år nedbet.	Felleskost. Alt 3, 10 år nedbet.
1	H0201	Kringsjåveien 33	0,053	kr 2 979	kr 4 263	kr 7 242	kr 7 832	kr 5 956
2	H0201	Kringsjåveien 33	0,053	kr 2 979	kr 4 263	kr 7 242	kr 7 832	kr 5 956
4	H0301	Kringsjåveien 33	0,053	kr 2 979	kr 4 263	kr 7 242	kr 7 832	kr 5 956
5	U0101	Kringsjåveien 33	0,017	kr 983	kr 1 407	kr 2 390	kr 2 584	kr 1 965
6	H0201	Kringsjåveien 35	0,045	kr 2 518	kr 3 603	kr 6 121	kr 6 620	kr 5 034
7	H0202	Kringsjåveien 35	0,045	kr 2 518	kr 3 603	kr 6 121	kr 6 620	kr 5 034
8	H0301	Kringsjåveien 35	0,045	kr 2 518	kr 3 603	kr 6 121	kr 6 620	kr 5 034
9	H0302	Kringsjåveien 35	0,045	kr 2 518	kr 3 603	kr 6 121	kr 6 620	kr 5 034
10	U0101	Kringsjåveien 35	0,017	kr 983	kr 1 407	kr 2 390	kr 2 584	kr 1 965
11	U0102	Kringsjåveien 35	0,017	kr 983	kr 1 407	kr 2 390	kr 2 584	kr 1 965
12	H0201	Kringsjåveien 37	0,045	kr 2 518	kr 3 603	kr 6 121	kr 6 620	kr 5 034
13	H0202	Kringsjåveien 37	0,045	kr 2 518	kr 3 603	kr 6 121	kr 6 620	kr 5 034
14	H0301	Kringsjåveien 37	0,045	kr 2 518	kr 3 603	kr 6 121	kr 6 620	kr 5 034
15	H0302	Kringsjåveien 37	0,045	kr 2 518	kr 3 603	kr 6 121	kr 6 620	kr 5 034
16	U0101	Kringsjåveien 37	0,017	kr 983	kr 1 407	kr 2 390	kr 2 584	kr 1 965
17	U0102	Kringsjåveien 37	0,017	kr 983	kr 1 407	kr 2 390	kr 2 584	kr 1 965
18	H0201	Kringsjåveien 39	0,045	kr 2 518	kr 3 603	kr 6 121	kr 6 620	kr 5 034
19	H0202	Kringsjåveien 39	0,045	kr 2 518	kr 3 603	kr 6 121	kr 6 620	kr 5 034
20	H0301	Kringsjåveien 39	0,045	kr 2 518	kr 3 603	kr 6 121	kr 6 620	kr 5 034
21	H0302	Kringsjåveien 39	0,045	kr 2 518	kr 3 603	kr 6 121	kr 6 620	kr 5 034
22	U0101	Kringsjåveien 39	0,017	kr 983	kr 1 407	kr 2 390	kr 2 584	kr 1 965
23	U0102	Kringsjåveien 39	0,017	kr 983	kr 1 407	kr 2 390	kr 2 584	kr 1 965
24	H0201	Kringsjåveien 41	0,046	kr 2 575	kr 3 685	kr 6 260	kr 6 770	kr 5 148
25	H0202	Kringsjåveien 41	0,045	kr 2 518	kr 3 603	kr 6 121	kr 6 620	kr 5 034
26	H0301	Kringsjåveien 41	0,046	kr 2 575	kr 3 685	kr 6 260	kr 6 770	kr 5 148
27	H0302	Kringsjåveien 41	0,045	kr 2 518	kr 3 603	kr 6 121	kr 6 620	kr 5 034

BESKYTTET

Alternativ 3: Relining avløpsrør

Leilighets nr	HNR	Boligadresse	Brøk	Felleskostnader per i dag, eksl tv/inter og dugnad	Alt 3: 5,1 MNOK i ekstra lån, 5,9% eff rente, 10 år nedbet.	Felleskost. Alt 3, 10 år nedbet.
1	H0201	Kringsjåveien 33	0,053	kr 2 979	kr 2 977	kr 5 956
2	H0201	Kringsjåveien 33	0,053	kr 2 979	kr 2 977	kr 5 956
4	H0301	Kringsjåveien 33	0,053	kr 2 979	kr 2 977	kr 5 956
5	U0101	Kringsjåveien 33	0,017	kr 983	kr 982	kr 1 965
6	H0201	Kringsjåveien 35	0,045	kr 2 518	kr 2 516	kr 5 034
7	H0202	Kringsjåveien 35	0,045	kr 2 518	kr 2 516	kr 5 034
8	H0301	Kringsjåveien 35	0,045	kr 2 518	kr 2 516	kr 5 034
9	H0302	Kringsjåveien 35	0,045	kr 2 518	kr 2 516	kr 5 034
10	U0101	Kringsjåveien 35	0,017	kr 983	kr 982	kr 1 965
11	U0102	Kringsjåveien 35	0,017	kr 983	kr 982	kr 1 965
12	H0201	Kringsjåveien 37	0,045	kr 2 518	kr 2 516	kr 5 034
13	H0202	Kringsjåveien 37	0,045	kr 2 518	kr 2 516	kr 5 034
14	H0301	Kringsjåveien 37	0,045	kr 2 518	kr 2 516	kr 5 034
15	H0302	Kringsjåveien 37	0,045	kr 2 518	kr 2 516	kr 5 034
16	U0101	Kringsjåveien 37	0,017	kr 983	kr 982	kr 1 965
17	U0102	Kringsjåveien 37	0,017	kr 983	kr 982	kr 1 965
18	H0201	Kringsjåveien 39	0,045	kr 2 518	kr 2 516	kr 5 034
19	H0202	Kringsjåveien 39	0,045	kr 2 518	kr 2 516	kr 5 034
20	H0301	Kringsjåveien 39	0,045	kr 2 518	kr 2 516	kr 5 034
21	H0302	Kringsjåveien 39	0,045	kr 2 518	kr 2 516	kr 5 034
22	U0101	Kringsjåveien 39	0,017	kr 983	kr 982	kr 1 965
23	U0102	Kringsjåveien 39	0,017	kr 983	kr 982	kr 1 965
24	H0201	Kringsjåveien 41	0,046	kr 2 575	kr 2 573	kr 5 148
25	H0202	Kringsjåveien 41	0,045	kr 2 518	kr 2 516	kr 5 034
26	H0301	Kringsjåveien 41	0,046	kr 2 575	kr 2 573	kr 5 148
27	H0302	Kringsjåveien 41	0,045	kr 2 518	kr 2 516	kr 5 034

BESKYTTET

Styret sitt forslag
Et samlet styre foreslår at forslag 1 stemmes frem - *Rørutskiftning med sanering av våtrom og etablering av beredersentral* – hvor generalforsamlingen gir styret fullmakt til å søke om lån iht. finansieringsplan, velge prosjektledelse samt innhente anbud og velge entreprenør og gjennomføre vedlikeholdsprosjektet. Fremdriftsplanen for prosjektet kan endres når de endelige tilbud foreligger.

Økningen i felleskostnadene vil skje basert på fremdriften i prosjektet og låneopptak.

Styrets innstilling til vedtak

Rørutskiftning med sanering av våtrom og etablering av beredersentral. Styret gis fullmakt til å ta opp lån iht finansieringsplan, velge prosjektledelse samt innhente anbud og velge entreprenør og gjennomføre prosjektet.

BESKYTTET

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 7.04.25
Selskapsnummer: 6105 **Selskapsnavn:** KRINGSJÅVEIEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for KRINGSJÅVEIEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950630787
Møtet ble avholdt 7. april kl. 17:00, Inger Bang Lunds vei 4.

Antall stemmeberettigede som deltok: 17
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Kristian Munthe er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble Oliver Kartevold Pettit og Johan Andreas Olerud foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring fra egenkapital for å dekke årets underskudd.

Styrets innstilling
Årsrapport og regnskap godkjennes.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultatunderskudd dekkes ved overføring fra egenkapital. .
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 100 000kr
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Rør og bad rehabilitering med beredersentral (alt 1 i vedlegget)

Rørutskiftning med sanering av våtrom og etablering av beredersentral. Dersom denne saken får nødvendig flertall (2/3), så faller sak 8.

Styrets innstilling
Et samlet styre foreslår at Generalforsamlingen stemmer for dette forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
>
> ✗ **Ikke vedtatt.**

8. Rør og bad rehabilitering (alt 2 og 3 i vedlegget)

Denne saken utgår automatisk dersom sak 7 får nødvendig flertall. Dersom sak 7 ikke får nødvendig flertall, må eierne ta stilling til om borettslaget skal velge forslag 1 eller 2 i denne saken - omtalt som alternativ/forslag 2 og 3 i vedlegget.

Alternativ 1: Rørutskiftning med sanering av våtrom, uten etablering av beredersentral.

Alternativ 2: Relining av avløpsrør. Uten rørutskiftning med sanering av våtrom og uten etablering av beredersentral.

Styrets innstilling
Dersom sak 7 ikke får nødvendig flertall, så er styret enstemmig i at eiere må velge forslag 1 i denne saken (omtalt som alternativ/forslag 2 i vedlegget), som er; Rørutskiftning med sanering av våtrom, uten etablering av beredersentral. Styret gis fullmakt til å ta opp lån iht finansieringsplan, velge prosjektledelse samt innhente anbud og velge entreprenør og gjennomføre prosjektet.

Følgende forslag var til avstemning:

>

Forslag til vedtak 1:
Rørutskiftning med sanering av våtrom, uten etablering av beredersentral. Styret gis fullmakt til å ta opp lån iht finansieringsplan, velge prosjektledelse samt innhente anbud og velge entreprenør og gjennomføre prosjektet.

✓ **Vedtatt. 13 av 17 oppmøtte stemte for forslag nr 1.**

Forslag til vedtak 2:
Relining av avløpsrør. Uten rørutskiftning med sanering av våtrom og uten etablering av beredersentral. Styret gis fullmakt til å ta opp lån iht finansieringsplan, velge prosjektledelse samt innhente anbud og velge entreprenør og gjennomføre prosjektet.

✗ **Ikke vedtatt.**

9. Prioritetsfravikelse

Nytt låneopptak gis prioritet foran borettsinnskudd/fellesobligasjon.

Styrets innstilling
Enstemmig styre foreslår at eiere stemmer for dette.

Forslag til vedtak:
Styret får fullmakt til å fremforhandle finansiering med låneramme på inntil X MNOK, med prioritet foran borettsinnskuddene, for gjennomføring av alternativ X

✓ **Vedtatt.**

10. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder for 2 år

Det skal velges 1 styremedlem for 2 år

Det skal velges 2 varamedlemmer for 1 år

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Kristian Munthe

Følgende stilte til valg:
Kristian Munthe

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Oliver Pettit

Følgende stilte til valg:
Oliver Pettit

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Adrian Hjertholm Voldseth

Susanne Njåstad

Følgende stilte til valg:
Adrian Hjertholm Voldseth
Susanne Njåstad

11. 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:
Kristian Munthe

Følgende stilte til valg:
Kristian Munthe

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Mona Lindås

Følgende stilte til valg:
Mona Lindås

Protokollen er digitalt signert av;

Møteleder: Kristian Munthe /s/

Protokollvitne 1: Oliver Kartevold Pettit /s/

Protokollvitne 2: Johan Andreas Olerud /s/

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6105
KRINGSJÅVEIEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i KRINGSJÅVEIEN 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.

Dato for årsmøtet:

26. mai 2025 kl. 18:00, Inger Bang Lunds veg 4, 5059 BERGEN. OBOS sitt lokale.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Opplegg for beredersentral

Med vennlig hilsen,
Styret i KRINGSJÅVEIEN 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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble Kristian Munthe foreslått. Som protokollvitner ble

---

Sak 4

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 5

Opplegg for beredersentral

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Vi ønsker å stemme over om vi skal beholde allerede budsjetert sum for opplegg for beredersentralen som ble nedstemt i årsmøtet 2025.
Dette fordi om borettslaget ved en senere anledning ønsker beredersentral så vil dette da være mulig. Det vil si at beboere betaler ikke mer enn informert om tidligere, siden dette allerede ligger i anleggsbudsjettet.

Styrets innstilling

I forrige generalforsamling ønsket flertallet beredersentral (over 50%). Styret meder beredersentral er ett fremtidsrettet bærekraftig tiltak og det vil være fornuftig å klargjøre om borettslaget skulle velge å etablere en sentral i fremtiden. Om vi ikke gjør det nå vil det være utfordrende og kostnadskrevende å få til senere.

Forslag til vedtak

Opplegg for beredersentral

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 26.05.25
Selskapsnummer: 6105 **Selskapsnavn:** KRINGSJÅVEIEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**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 ekstraordinært årsmøte 2025 for KRINGSJÅVEIEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950630787
Møtet ble avholdt 26. mai kl. 18:00, Inger Bang Lunds veg 4, 5059 BERGEN. OBOS sitt lokale.

Antall stemmeberettigede som deltok: 12
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Mona Lindås er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt. Muntlig, ingen innsigelser.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt. Muntlig, ingen innsigelser.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Mona Lindås foreslått. Som protokollvitner ble Oliver Kartevold Pettit valgt.
>
> ✓ **Vedtatt. Muntlig, ingen innsigelser.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt. Muntlig, ingen innsigelser.**

5. Opplegg for beredersentral

Vi ønsker å stemme over om vi skal beholde allerede budsjetert sum for opplegg for beredersentralen som ble nedstemt i årsmøtet 2025.
Dette fordi om borettslaget ved en senere anledning ønsker beredersentral så vil dette da være mulig. Det vil si at beboere betaler ikke mer enn informert om tidligere, siden dette allerede ligger i anleggsbudsjettet.

Styrets innstilling
I forrige generalforsamling ønsket flertallet beredersentral (over 50%). Styret mener beredersentral er ett fremtidsrettet bærekraftig tiltak og det vil være fornuftig å klargjøre om borettslaget skulle velge å etablere en sentral i fremtiden. Om vi ikke gjør det nå vil det være utfordrende og kostnadskrevende å få til senere.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Ikke vedtatt. Skriftlig avstemming, 7 stemte for, 5 stemte mot.**

Protokollen er digitalt signert av;

Møteleder og protokollfører: Mona Lindås /s/

Protokollvitne: Oliver Kartevold Pettit /s/

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 153/577/0/0
Utlistet 08. april 2026

Om rapporten

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

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

I den grad vektoriserte (geometriske) arealformålsflater, hensynsoner, 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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260667105	Grunneiendom	0	Ja	344,1 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
40080000	30	LAKSEVÅG. KVARTALET KRINGSJÅVEIEN - FERGEVEIEN - HÅSTEINS GATE OG DAMSGÅRDSALLMENNINGEN M.V., REGULERINGSENDRING	3 - Endelig vedtatt arealplan	06.12.1958		95,2 %
5680000	30	LAKSEVÅG. RV 555 KRINGSJÅVEIEN, BUSSPRIORITERING	3 - Endelig vedtatt arealplan	19.10.1981		4,8 %

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.

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 Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_1	Historiske senter Laksevåg	100,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H390_3	Brannsmitte	100,0 %
65270000	KpFareSone	H390_2	Luftkvalitet - gul sone	100,0 %

Hensynssoner Gjennomføringssone i kommuneplanen

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

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	44,4 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	46,1 %

Bestemmelsesområder i kommuneplanen

PlanID	Bestemmelseområde	Bestemmelsehjemmel	Dekningsgrad
65270000	#6	5 - Byggegrense, utb.volum, funksjonskrav	100,0 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

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

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
64090000	21	KOMMUNEDELPLAN FOR KOLLEKTIVSYSTEMET FRA BERGEN SENTRUM TIL BERGEN VEST	2	202220469
72050000	21	Bergenhus-Laksevåg. Kommunedelplan for kollektiv Laksevåg, arealdel.	1	202411682
40010000	30	LAKSEVÅG. STORE DAMSGÅRD	4	-
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
40360000	30	LAKSEVÅG. GNR 153 BNR 187/304	3	-
3300000	30	LAKSEVÅG. KVARTALET KRINGSJÅVEIEN - FERGEVEIEN - HÅSTEINS GATE - DAMSGÅRDSALLMENNINGEN, REGULERINGSENDRING	3	-
18740000	21	BERGENHUS. KDP BERGEN HAVN	3	200512751
64940000	35	LAKSEVÅG/BERGENHUS. GNR 153 BNR 1, LAKSEVÅG VERFTSOMRÅDE 2	1	202220462
40020100	35	LAKSEVÅG/BERGENHUS. GNR 153 BNR 1 MFL., LAKSEVÅG VERFTSOMRÅDE	3	200501775
(N/A)	35	Laksevåg. Gnr. 153, Bnr. 30, Damsgårdsveien 219	1	202418701
70140000	34	LAKSEVÅG. GNR 125 BNR 1 MFL., LAKSEVÅGNESET	1	202220582
62090000	35	LAKSEVÅG. GNR 153 BNR 30. MFL., KIRKEBUKTEN BOLIG OG NÆRINGSOMRÅDE	3	201011706

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 08. april 2026

BERGEN
KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 153/577
Dato: 08.04.2026 Adresse: Kringsjåveien 39

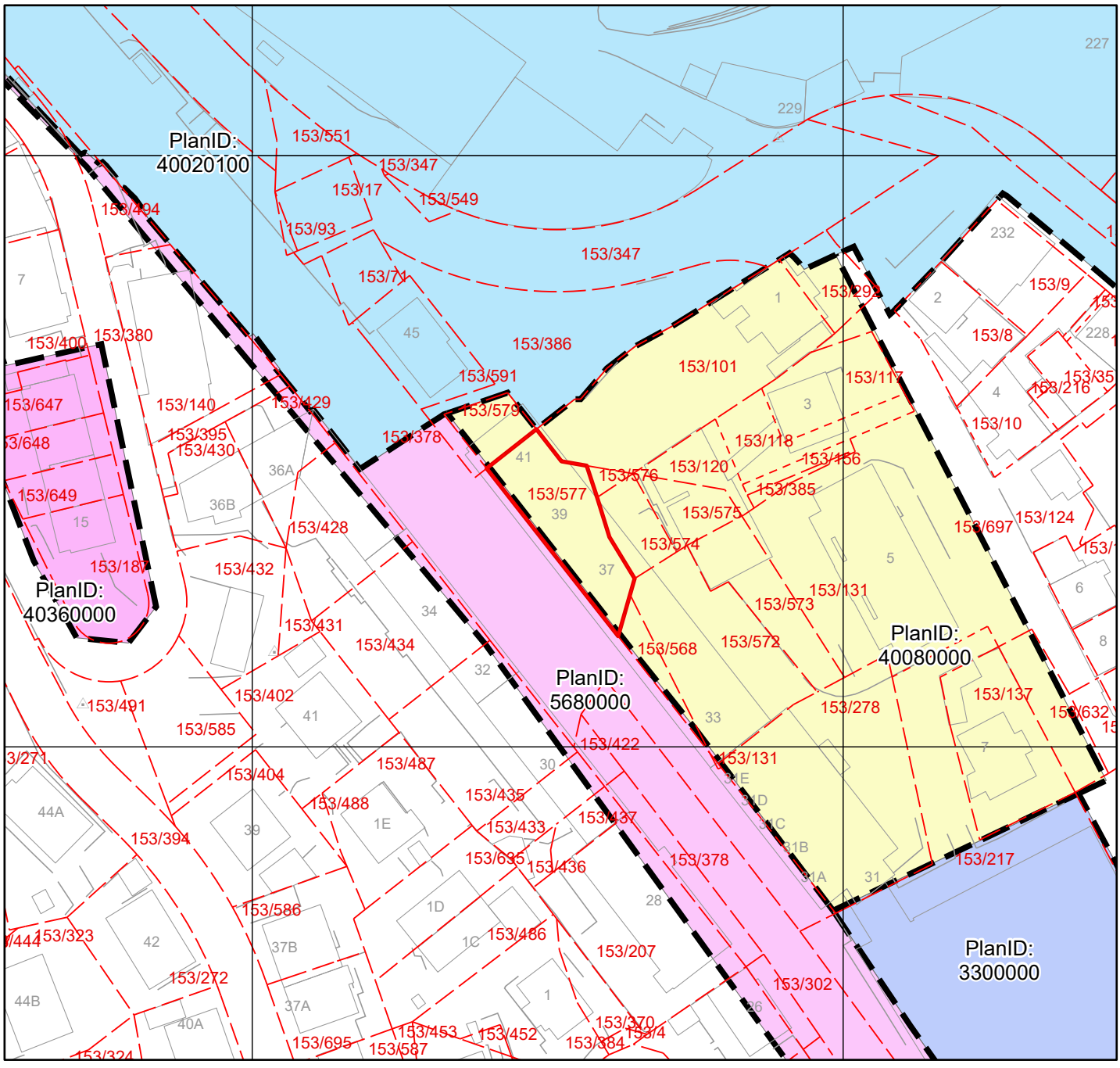
N

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 40080000, 40020100, 5680000

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

Eiendomsflate



Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

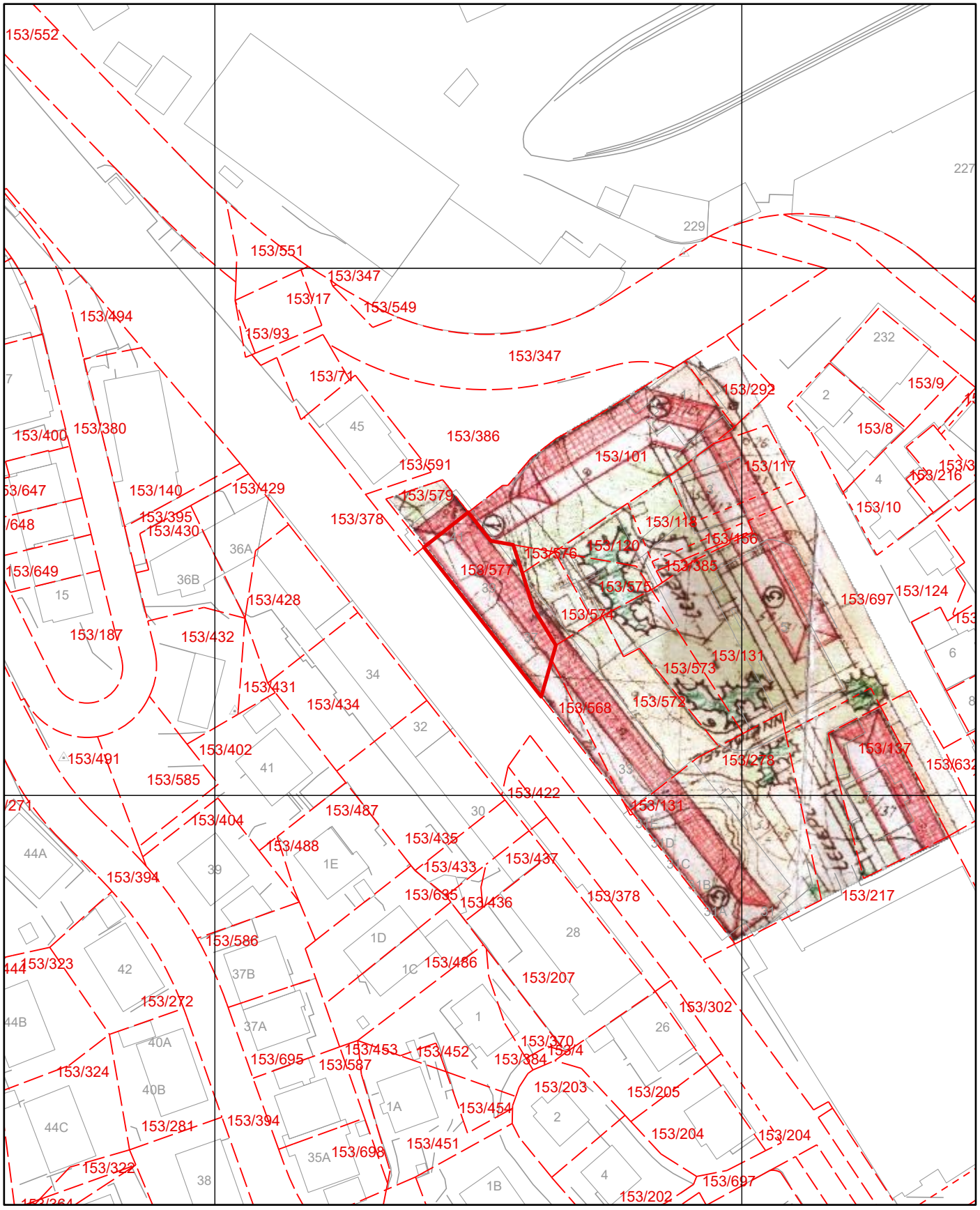
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 153/577
Dato: 08.04.2026 Adresse: Kringsjåveien 39

N

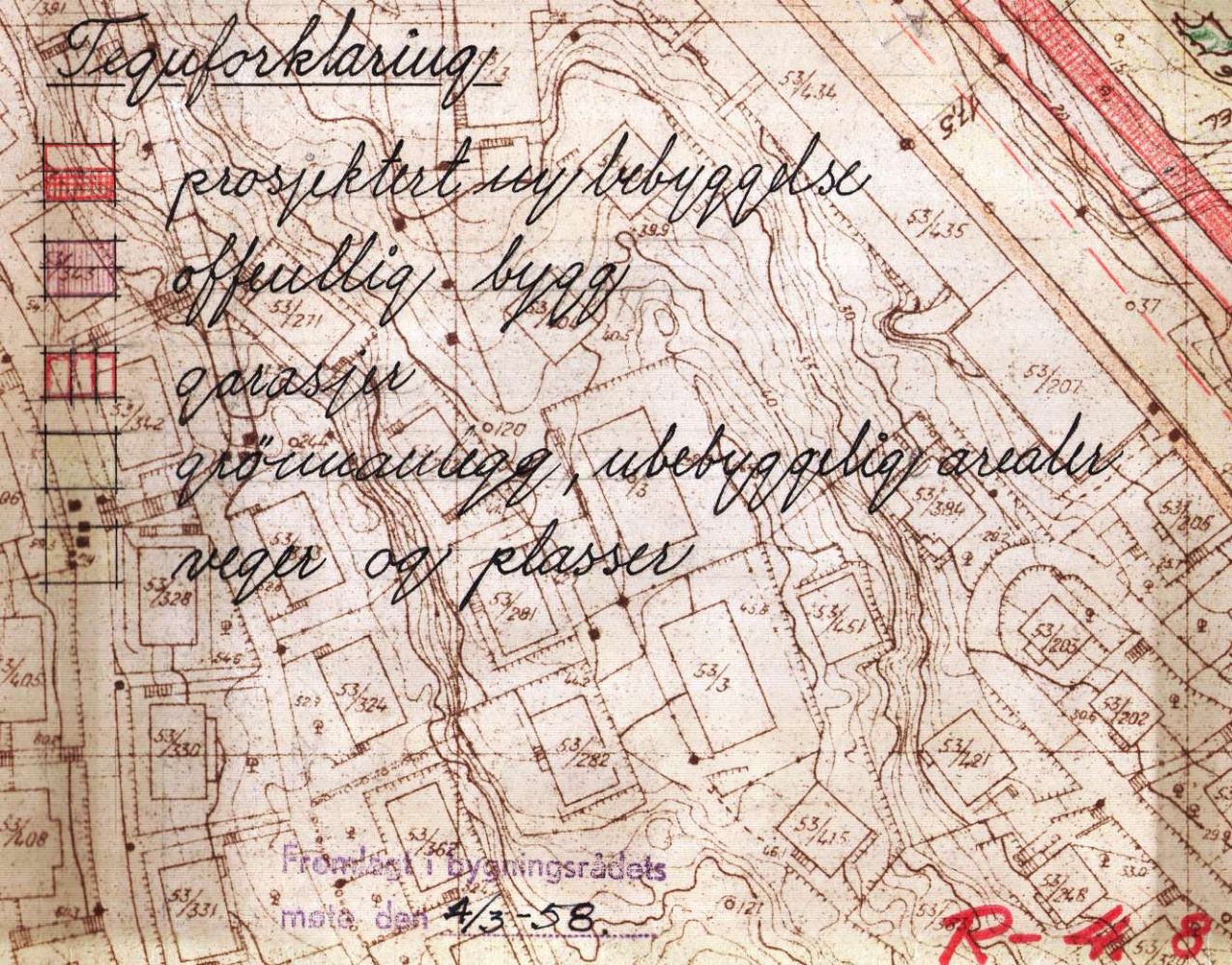
PlanID(er): 40080000, 40020100, 5680000

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

Eiendomsflate



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


Tegnforklaring
prosjektert ny bebyggelse
offentlig bygg
garasjer
grøntanlegg, ubebyggelig arealer
veger og plasser
Fremlagt i byggingsrådets
møte den 4/3-58.
R-448

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

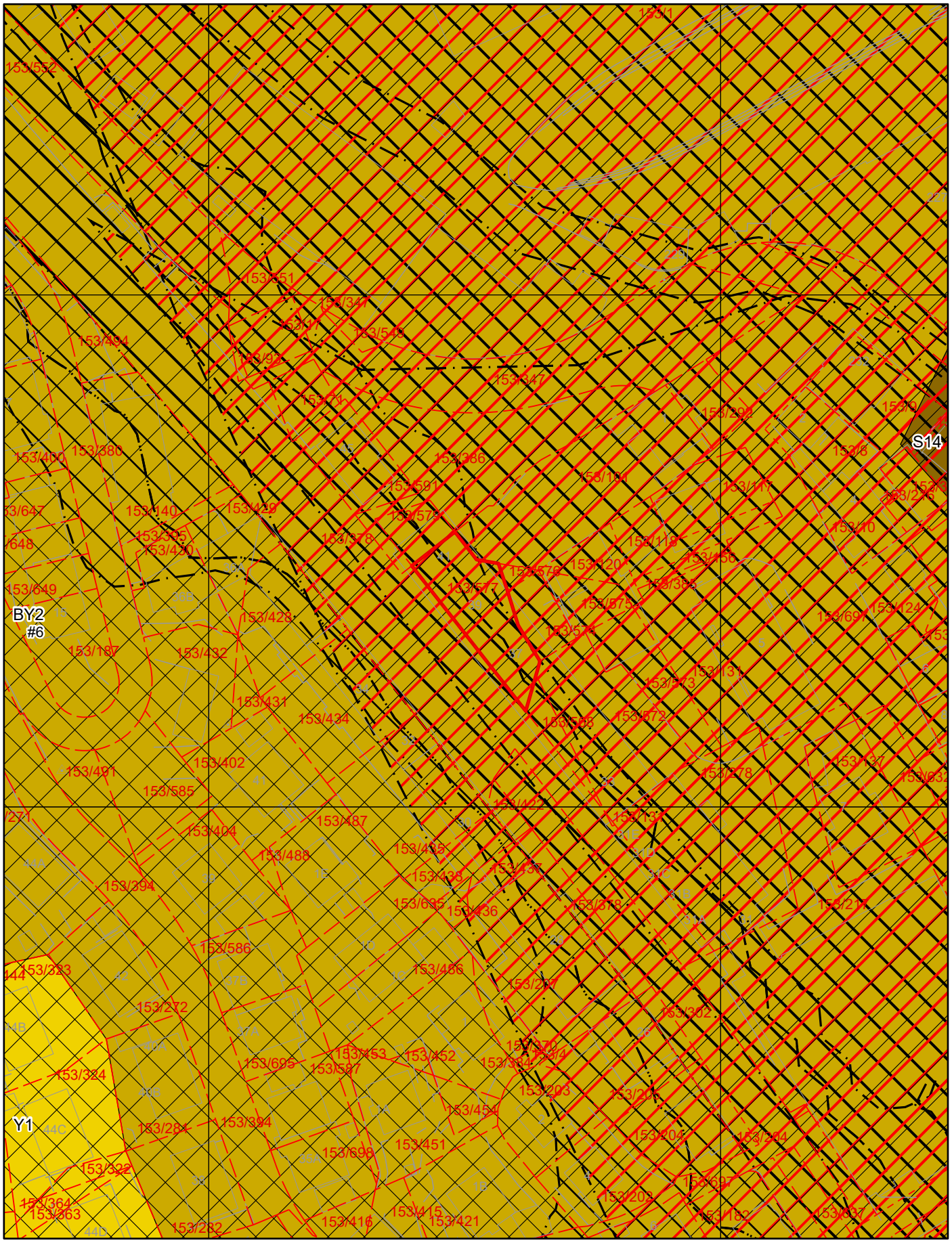
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 08.04.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 153/577
Adresse: Kringsjåveien 39

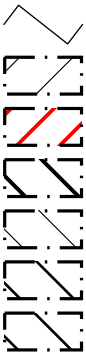
N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Angitthensyn kulturmiljø

Faresone

Gjennomføringsone

Infrastruktursone

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Sentrumskjerne

Byfortettingssone

Ytre fortettingssone

BERGEN KOMMUNE

Kommunedelplan

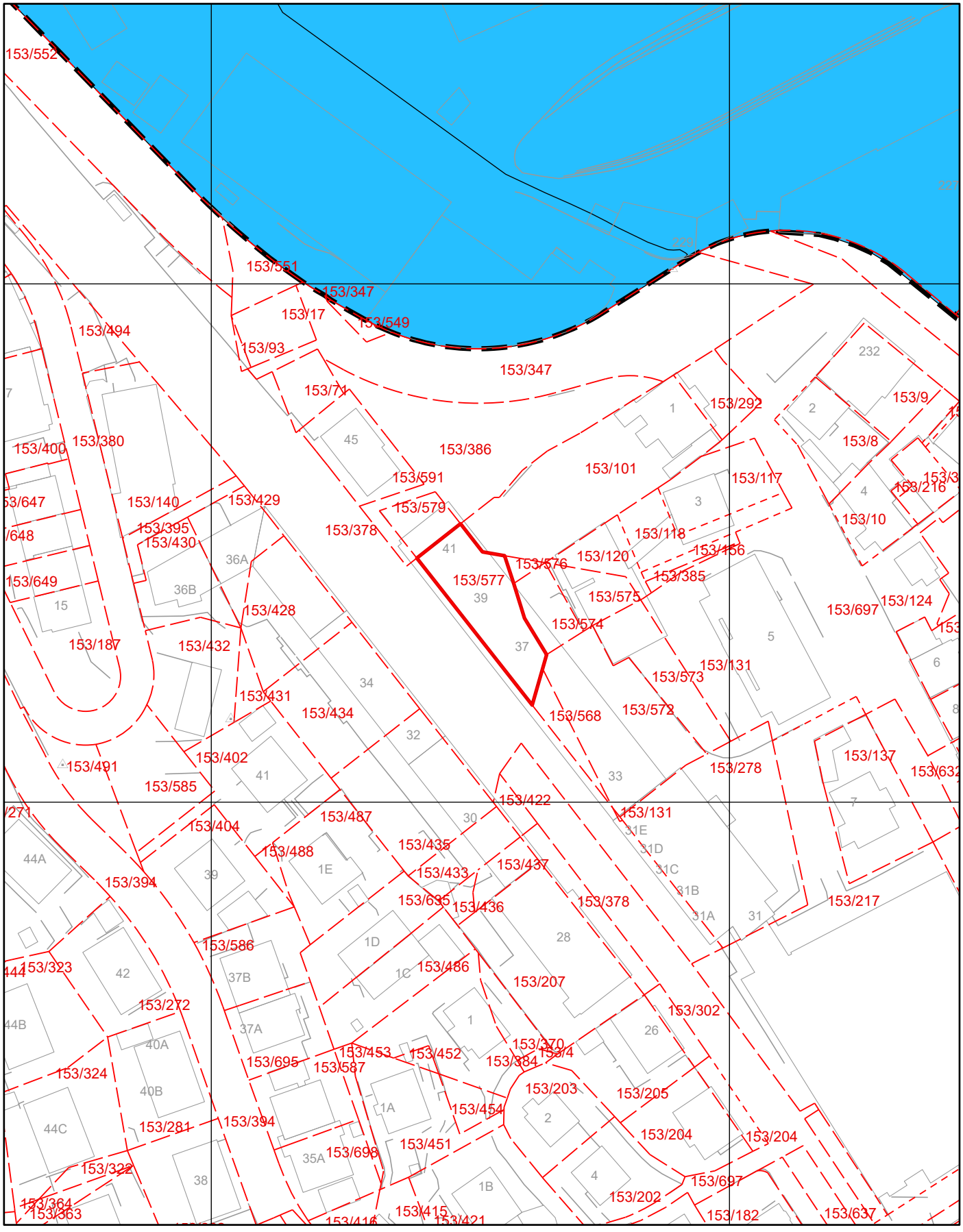
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 08.04.2026

Arealplan-ID: 65110000
Gnr/Bnr/Fnr: 153/577
Adresse: Kringsjåveien 39

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommunedelplan

Kommunedelplangrense

Arealformålgrense

KDP Arealbruk-PBL1985

Erverv (N)

Nabolagsprofil

Kringsjåveien 37 - Nabolaget Gamle Laksevåg - vurdert av 51 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Offentlig transport

Laksevåg Linje 6, 20, 85	2 min 0.1 km
Lyngbø rv. 555 Totalt 32 ulike linjer	6 min 2.4 km
Bergen busstasjon Buss, tog, trikk	7 min 3.6 km
Bergen Nøstet kystrutekai Linje HAV, HUR	7 min 3 km
Danmarks plass Linje 1	8 min 3.4 km

Skoler

Damsgård skole (1-7 kl.) 401 elever, 29 klasser	9 min 0.7 km
Holen skole (1-10 kl.) 540 elever, 35 klasser	11 min 0.9 km
Nygårdslien skole (1-7 kl.) 292 elever, 14 klasser	5 min 2.1 km
Ny Krohnborg skole (1-10 kl.) 416 elever, 20 klasser	7 min 2.8 km
Laksevåg videregående skole 850 elever, 59 klasser	6 min 2.4 km
Årstad videregående skole 1400 elever, 100 klasser	8 min 3.4 km

«Liker oss her pga den marine atmosfæren og at det er veldig stille og fint her!»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 70/100

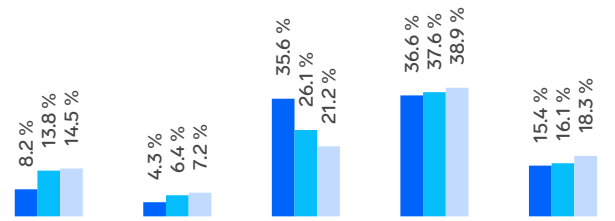
Kvalitet på skolene

Bra 70/100

Naboskapet

Høflige 61/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gamle Laksevåg	796	542
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Kirkebukten barnehage (0-5 år) 48 barn	5 min 0.5 km
Vågedalen barnehage (1-5 år) 70 barn	8 min 0.6 km
Den Internasjonale bhg Laksevåg (1-5 ... 27 barn	10 min 0.8 km

Dagligvare

Coop Extra Damsgård PostNord	4 min 0.3 km
Rema 1000 Laksevåg PostNord	6 min 0.5 km

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 2026

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss
3. Gående

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 87/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 78/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 78/100

Sport

Damsgård, Jansonmarken Ballspill, sandvolleyball	6 min 0.5 km
Holen skole ballbinge Ballspill	10 min 0.8 km
Energi Treningssenter	8 min
SATS Damsgård	11 min

Boligmasse



- 13% enebolig
- 58% blokk
- 30% annet

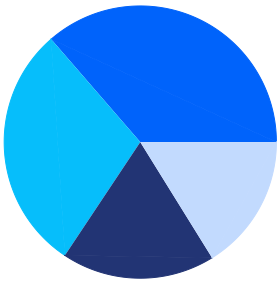
«Nærhet til byn, og nærhet til fjell og turmuligheter»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

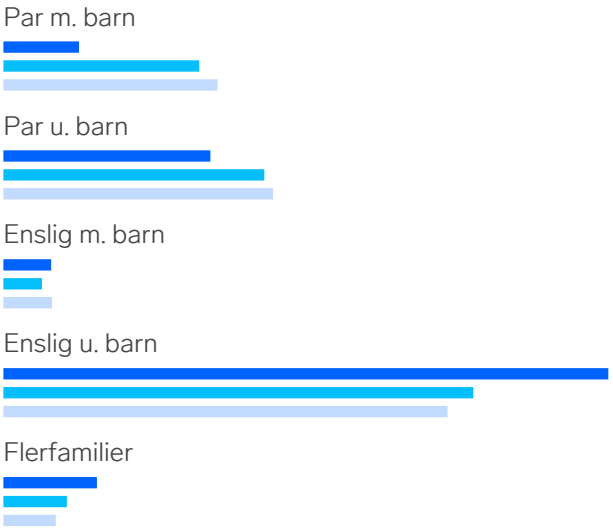
Laksevåg Senter	8 min
Apotek 1 Laksevåg	8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 36% i barnehagealder
- 29% 6-12 år
- 16% 13-15 år
- 18% 16-18 år

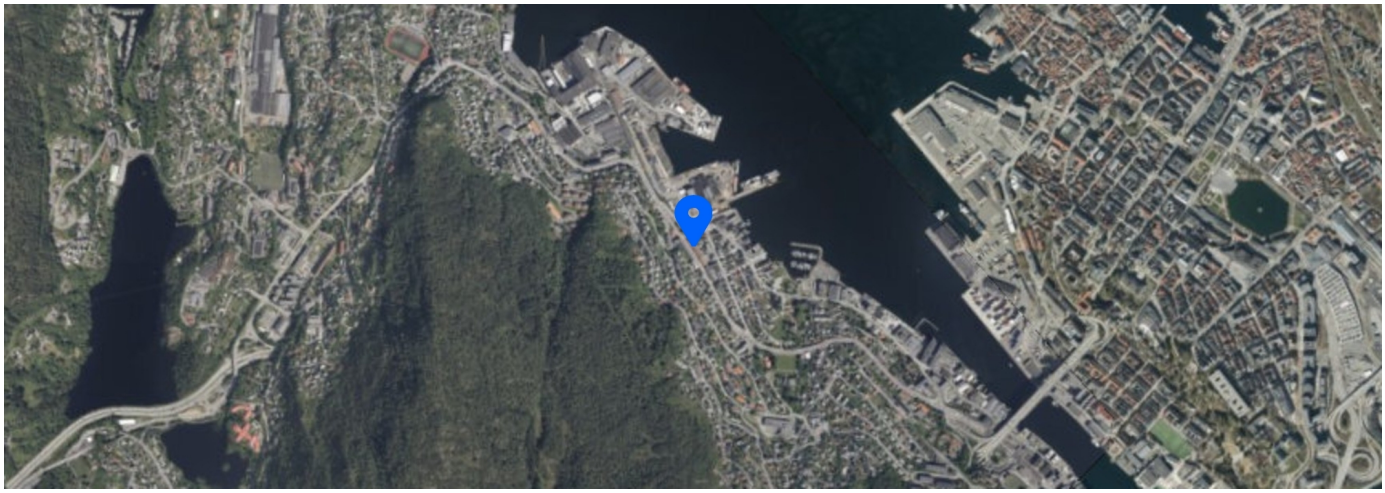
Familiesammensetning

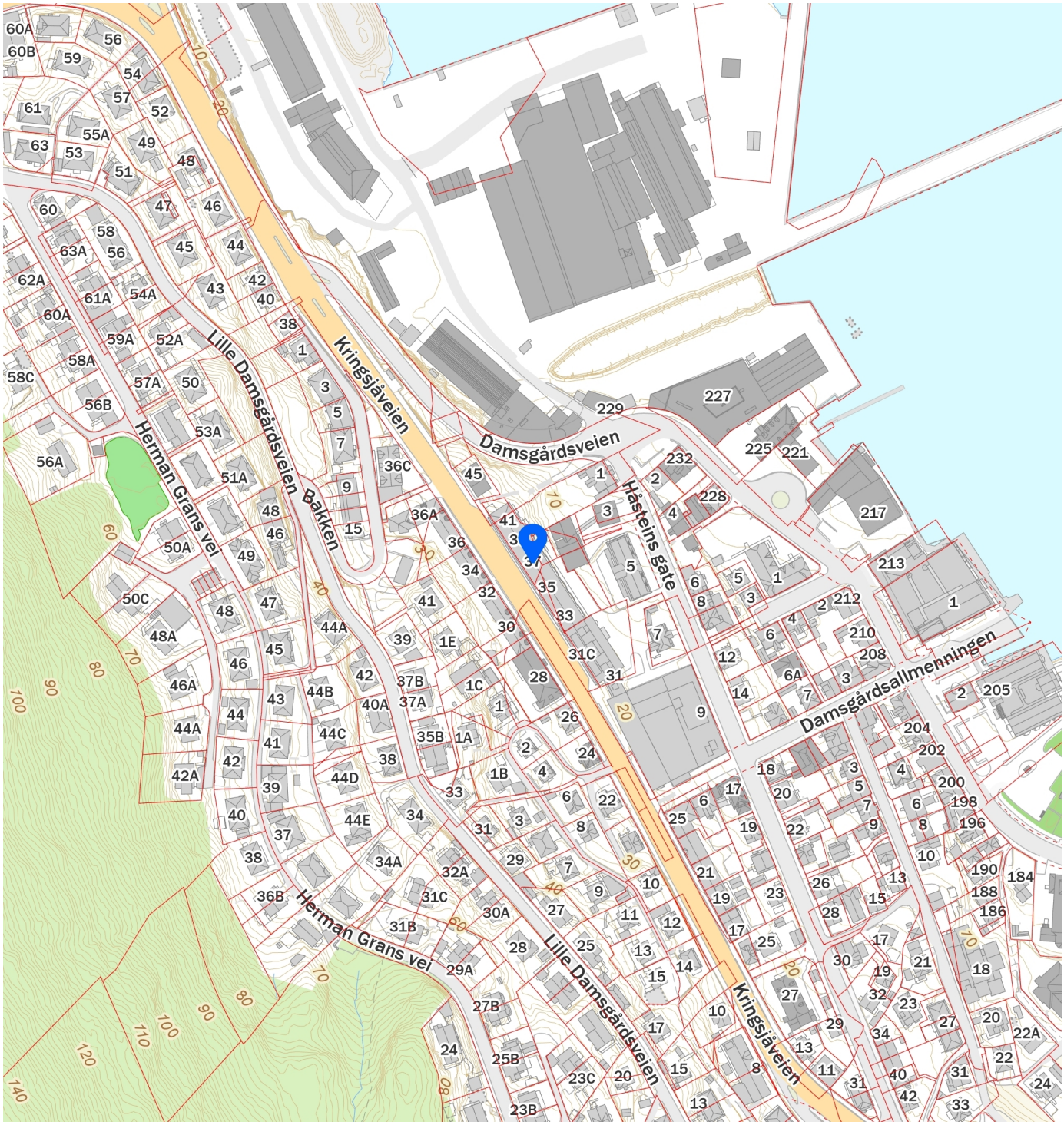


Sivilstand

		Norge
Gift	20%	33%
Ikke gift	64%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

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 2026





FINN 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 2026