FLAKTVEITSVINGANE 5

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæringsskjema
Forretningsfører
Innkalling 2025
Protokoll 2025
Innkalling ekstraordinært møte 2025
Protokoll ekstraordinært møte 2025
Vedtekter
Basiskart
Vegstatuskart
Reguleringsplan
Ferdigattest
Tegninger
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Leilighet
Flaktveitsvingane 5, 5135 FLAKTVEIT
BERGEN kommune
gnr. 206, bnr. 98
Andelsnummer 26

Sum areal alle bygg: BRA: 96 m² BRA-i: 87 m²



Befaringsdato: 27.05.2025 **Rapportdato:** 30.05.2025 **Oppdragsnr.:** 21675-1452 **Referansenummer:** HZ1019

Autorisert foretak: KOE Konsulting AS

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

Norsk takst

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

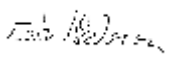
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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

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

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

KOE Konsulting AS

Rapportansvarlig



Erik Abelsen
Uavhengig Takstingeniør
ea@koekonsulting.no
992 31 782

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA

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.



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.



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.



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

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

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



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA

Beskrivelse av eiendommen

BESKRIVELSE - FELLES BYGNINGSMASSE
Grunn og fundamenter:
Grunnmur av betong.
Gulv mot grunn i underetasje av støpt betong.

Yttervegger:
Bygningen har yttervegger av tre og betong konstruksjoner.
Utvendig fasade har kledning av tre og tegl.

Takkonstruksjon:
Bygningen har en flat takkonstruksjon som er utvendig tekket med banemembran eller lignende tekking.

Etasjeskille:
Bygningen har etasjeskille av antatt betong.

BESKRIVELSE - LEILIGHET
Andelsleilighet.
Beliggende i 4. etasje.
Oppført i 1980.
Tilhørende eksterne boder i fellesarealer.

Rombeskrivelse
Entré, 5,4 kvm.
Fliser på gulv, vegger og tak har malte slette flater.

Toalettrom, 1,4 kvm.
Helfliset rom med malte slette flater i taket.
Rommet inneholder:
-Baderomsinnredning med nedfelt servant og toalett.

Bad, 7,1 kvm.
Helfliset bad med malte slette flater i taket.
Badet inneholder:
-Baderomsinnredning med nedfelt servant, Dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin med overliggende benkeplate.

Soverom, 5,7 kvm.
Parkett på gulv, vegger og tak har malte slette flater.

Stue/Kjøkken, 48,5 kvm.
Laminat på gulv, vegger og tak har malte slette flater, fliser mellom benkeskap.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminat benkeplate med nedfelt vask av stål.
Integrerte hvitevarer:
-Stekeovn.
-Oppvaskmaskin.
-Platetopp.
-Micro.
-Ventilator.
Kjøkkenet har plass for kjøleskap.

Soverom 2, 5,6 kvm.
Laminat på gulv, malt tapet på vegger, malte slette flater i tak.

Soverom 3, 10 kvm.
Laminat på gulv, vegger og tak har malte slette flater.

Oppvarming
Oppvarming via elektrisitet.
-Luft til luft varmepumpe i stue.

Tekniske installasjoner
Vannrør av kobber.
Avløpsrør av plast/støpejern.
Sikringsskap med skru og automatsikringer.
Hovedsikring på 35 ampere.
120 liters varmtvannstank plassert på bad.
20 liters bereder ved kjøkken fra 1996.

For fullstendig gjennomgang av leilighetens tilstand så henvises det til konstruksjoner og rapporten forøvrig.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet

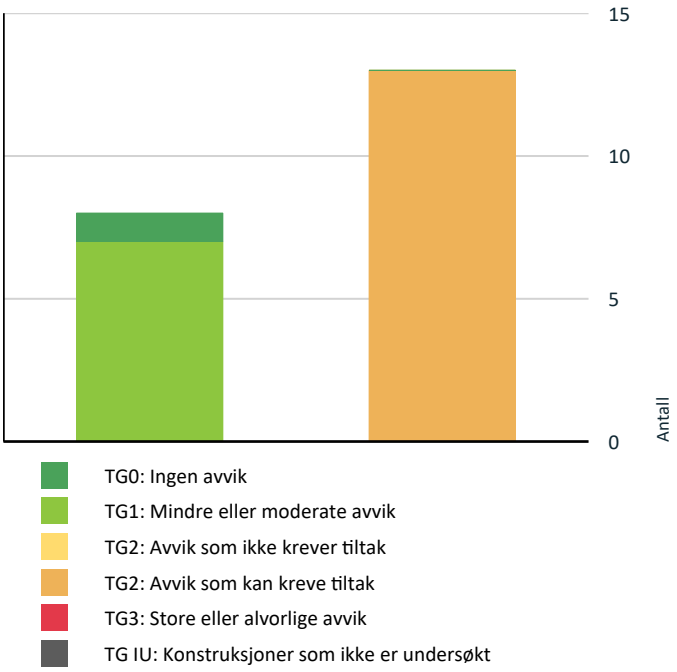
- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke mottatt og er ikke kontrollert.

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er oppbygget iht. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og Kapittel 2. Minstekrav til tilstandsrapporter.

Opplysninger om årstall og og utskiftinger/fornyelser av rom og bygningsdeler er gitt fra eier/oppdragsgiver, med mindre annet fremgår.

Lovlighet, byggesøknad mm. Er ikke undersøkt/vurdert i denne rapporten.

I denne rapporten er ikke vurdering av felles eiet bygningsmasse/fellesareal medtatt, bare enkelt beskrevet. Dette på grunn av manglende tilkomst til store deler av bygningsmassen. For tilstandsopplysninger om bygningsmassen henvises det til borettslaget/sameiet`s og deres vedlikeholdsrutiner, og evt tilstandsrapporter.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Entrédør Gå til side

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Spesialrom > 4. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Kjøkken > 4. Etasje > Stue/Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1980

Kommentar
Eiendomsverdi.no

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass i PVC-karmer.
Vinduer har brukt mer enn halvparten av forventet levetid, fremstår i ok stand i henhold til alder.

Årstall: 2000 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Dører/vinduer - Generelt

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før kontroll og justering av dører/vinduer er 2 - 8 år.
- Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
- Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

TG 2 Entrédør

Entrédør av tre med brann- og lydklasse (B30/35db).

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det mangler kikert i kikerthull, trekk og lyd vil komme inn, samt redusert branneffektvitet.
Døren har og noe slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kikert bør remonteres, eller normal funksjon, noe vedlikehold kan forventes.

TG 1 Balkong-/terrassedør

Balkongdør av pvc med felt av 2-lags isolerglass, antatt fra 2000.
Normal stand med ok funksjon i henhold til alder.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til balkong på 10,6 kvm.

Dagens gjeldene krav til rekkverk:
Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1 meter. Der høydeforskjellen er mer enn 10 meter over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 meter.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år.
- Normal tid før omlegging av membraner på terrasser og balkonger er 15 - 35 år.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk målt til 80cm. Dagens krav er 100cm.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Eier informerer om at balkonger skal renoveres i regi av borettsalget ila 2025, mot høsten.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Entré, 5,4 kvm.
Fliser på gulv, vegger og tak har malte slette flater.

Soverom, 5,7 kvm.
Parkett på gulv, vegger og tak har malte slette flater.

Soverom 2, 5,6 kvm.
Laminat på gulv, malt tapet på vegger, malte slette flater i tak.

Soverom 3, 10 kvm.
Laminat på gulv, vegger og tak har malte slette flater.

Overflater fremstår med normal bruksslitasje. Det ble registrert enkelte mindre pene utføringer på sluttarbeidet ved dører og listverk. Kun av estetisk betydning, kan enkelt utbedres.

Sår og hakk vil normal forekomme i bebodde leiligheter.

Våtrom og kjøkken er beskrevet i egne rubrikker.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Bad, 7,1 kvm.
Helfliset bad med malte slette flater i taket.

Badet inneholder:
-Baderomsinnredning med nedfelt servant, Dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin med overliggende benkeplate.

Det foreligger ikke dokumentasjon på badet.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
- Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.
- Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år.
- Normal tid før utskifting av våtrom, våtromstapet er 5 - 10 år.
- Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med belegg av vinyl, påstøp og gulvvarme er 15 - 35 år.

HELHETSVURDERING
Badet er av eldre type og har noe slitasje. Det fungerer med dagens bruk. Med bakgrunn i alder og slitasje er rest levetid begrenset.
Tidspunkt for renovering nærmer seg.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater er kontrollert, følgende ble registert:

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er slitasje i fuger og silikonfuger.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Fuger bør utbedres.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Overflater og fall er kontrollert, følgende er registrert:

- 11-17 mm fall målt 80 cm fra sluk.
- 25 mm fall fra badegulv v/dør til sluk.

Vurdering av avvik:

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

Krav til fall mot sluk er 1:50 80cm fra sluk, noe som tilsvarer ca 17mm, det ble her målt ca 11mm ved deler av dusjsonen.
Lokal vannansamling ved sluk.

Slitte flisefuger og silikonfuger i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast med klemring og vannlås.

Vurdering av avvik:

• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

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

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inventar er kontrollert og det er ikke registrert avvik utover normal slitasje og elde.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Avtrekk via mekanisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom.

Tilstandsrapport

Vekt% målt til under 6%.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble registert misfarget gips, noe som indikerer tidligere fukt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det var ved befaring tørt, og ingen utslag på fukt. Det er ikke kjent om dette er en eldre lekkasje som er utbedret, hold under oppsyn.

KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Stue/Kjøkken, 48,5 kvm.
Laminat på gulv, vegger og tak har malte slette flater, fliser mellom benkeskap.

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminat benkeplate med nedfelt vask av stål.

Integrerte hvitevarer:
-Stekeovn.
-Oppvaskmaskin.
-Platetopp.
-Micro.
-Ventilator.
Kjøkkenet har plass for kjøleskap.

KJøkkenet fremstår i ok stand i henhold til alder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er eldre rørføringer på kjøkkenet, samt bereder plassert på kjøkkenet uten bruk av vannstoppesystem. Det er større risiko for lekkkasje ved eldre rørføringer, samt bereder.

Noe oppsvulmet benkeplate i skjøt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vannstoppesystem anbefales at monteres.
Kjøkkenet fremstår eller i ok stand med normal bruksfunksjon.

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.
Det er mekanisk avtrekk sentralt i bygget over kjøkkenet.

SPESIALROM

4. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom, 1,4 kvm.
Helfliset rom med malte slette flater i taket.
Rommet inneholder:
-Baderomsinnredning med nedfelt servant og toalett.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tilstandsrapport

Det gjøres oppmerksom på at rørføringer til rommet er av eldre type og plutselige avvik kan forekomme.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Hold under oppsyn.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobberrør
Stoppekran er plassert ved luke på bad.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før utskifting av vannrør av Pex/kobber er 25 - 75 år.

Mrk.:
Det er bare synlig deler som er kontrollert, resten er vurdert iht. Alder og evt. Fremvist dokumentsajon.

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

Noe fuktskjolder på treverk rundt stoppekran, var tørt ved befaring, vekt% målt til 7%, noe som anses som tørt.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.
Stakeluke er plassert i fellesarealer.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før utskifting av avløpsrør av plast er 25 - 75 år.

Mrk.:
Det er bare synlig deler som er kontrollert, resten er vurdert iht. Alder og evt. Fremvist dokumentsajon.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk ventilering med naturlig tilluft via spalter i vindu.
Anlegget er sentralstyrt i bygget.

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

TG 1 Varmesentral

Luft til luft varmepumpe montert i stue, montert i desember 2021.
Service på varmepumpe i februar 2025, utført av Sotra Teknikk AS.

TG 2 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

120 liters varmtvannstank plassert på bad.
20 liters bereder ved kjøkken fra 1996.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal levetid på en varmtvannstank er 20 - 30 år.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Bereder på bad har ukjent alder, ikke tilkomst for tilstrekkelig kontroll.
Bereder ved kjøkken har ikke noen form for lekkasje sikringing.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap er plassert i felles trappeoppgang.
Inneholder: skru og automatsikringer.
Hovedsikring på 2x35 ampere.

Kurser:
25 ampere 1 stk.
16 ampere 5 stk.

Ny varmepumpe og stikkontakt montert.
Dokumentasjon foreligger.

Det foreligger ellers ikke dokumentasjon på det elektriske anlegget og det har ikke vært elkontroll. Med bakgrunn i manglende dokumentasjon anbefales det å utføre en utvidet el kontroll.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Det er ikke kjent når det sist ble utført arbeid på det elektriske anlegget forutenom stikk.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

Tilstandsrapport

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Vurdering av el.anlegg er basert på en standard sjekkliste og visuell befaring. Takstmann har ikke fagkompetanse på område og tilstandsgrader settes utifra standard (NS 3600). På generelt grunnlag anbefales kontroll av el.anlegg av autorisert elektrikerfirma. Det tas forbehold om skjulte feil/mangler på el.anlegg. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på ombygging/endring av el.anlegg må kjøper ta en viss risiko vedr. overnevnte forhold.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av brannteknisk forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannteknisk forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om brannteknisk forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Leiligheten er utstyrt med brannvarslere og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

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

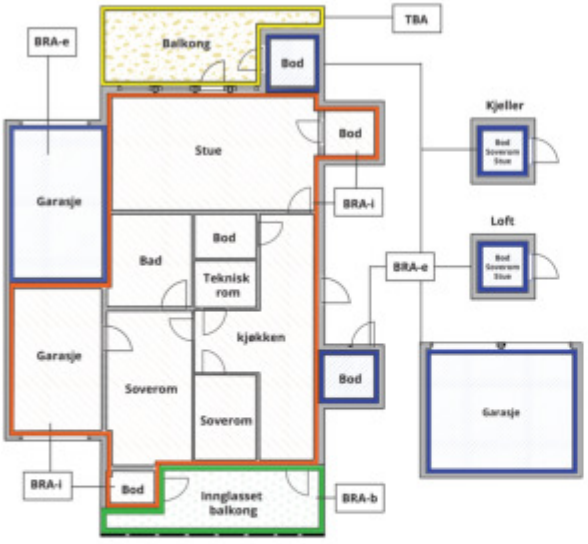
Hva er måleverdig areal?

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 ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. Etasje	87	4		91	11
Fellesareal		5		5	
SUM	**87**	**9**			**11**
SUM BRA	**96**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. Etasje	Entré, Toalettrom, Bad, Soverom, Stue/Kjøkken, Soverom 3, Soverom 2	Bod	
Fellesareal		Bod	

Kommentar

NETTO ROMAREAL
-Entré, 5,4 kvm.
-Toalettrom, 1,4 kvm.
-Bad, 7,1 kvm.
-Soverom, 5,7 kvm.
-Stue/Kjøkken, 48,5 kvm.
-Soverom 2, 5,6 kvm.
-Soverom 3, 10 kvm.

Balkong, 10,6 kvm.

EKSTERNE ROM
- Bod: 4,2 kvm

Kjeller:
- Bod: 5,4 kvm.

Arealet oppgitt bak rombenevnelse er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter mm er ikke medregnet i disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger er ikke mottatt og er ikke kontrollert.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det ble etablert ny varmepumpe i stue i 2021, service i 2025 utført av Sotra Teknikk AS.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	87	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.5.2025	Erik Abelsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	206	98	0	0	33793.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Flaktveitsvingane 5

Hjemmelshaver
Bekkjakrokane Borettslag

Andelsobjekt

Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
		Marianne Asis Halland / Richard Halland

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
26

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1978

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke mottatt.	Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Eier har gitt generelle opplysninger om boligen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Kontroll av tidligere areal samt opplysninger om evt. Oppussing/vedlikehold.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/HZ1019

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Åsane (WM)

Oppdragsnr.
136250059

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Richard Halland	Maerianne Asis Halland

Gateadresse
Flaktveitsvingane 5

Poststed	Postnr
Flaktveit	5135

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Sparebank1

Polise/avtalenr.: 32917033

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 136250059

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

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Lekkasjer på flere altaner i borettslaget . Altaner blir byttet senere i år

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Installere utvendig stikk til varmepumpe og bytte stikk på vaskerom Rens av alle ventilasjonskanaler Rensing og service på alle takvifter Innjustering av ventiler i leilighetene Regi av borettslaget

Arbeid utført av: Elektroinstallasjon as / Ventilasjonsmannen As

Filer

2NELFO_Samsvarserklæring_Inst._Sign._(Installasjon_av_stikk_utvendig_til_varmepumpe).pdf

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kontroll av elektroinstallasjon as Kontroll av ventilasjon. Ventilasjonsanlegg, ventilasjonsmannen as

Filer

1NELFO_Sluttkontroll_R1_(Installasjon_av_stikk_utvendig_til_varmepumpe).pdf

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ladeboks tilknyttet lyse lading på garasje plass

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 136250059

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Altanrehabilitering

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 136250059

Tilleggskommentar

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:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- 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 boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 136250059

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Richard Halland	66db371d02ff8c49a0b02cd9092c9ed87b44132d	04.06.2025 18:08:27 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Maerianne Asis Halland	1d544fd1c9b469b410626f036ca8024f439b3571	04.06.2025 18:10:48 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 136250059

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

FORRETNINGSFØRER

Boligopplysninger:

Bekkjakrokane Borettslag		V³r ref.:	74/26	Fødselsdato eier:	15.06.1983
Flaktveitsvingane 5		Type:	Tilknyttet brl (borettslag)		
5135 FLAKTVEIT		Eiere:	Richard Halland		
Organisasjonsnr:	953 207 192	Andelsnr:	26		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 5 550

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Andel felleskostnader	4 807
Tilleggsytelser:	Dugnad	120
	Kabel-tv/bredb³nd	479
	Renhold/plikt	144

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring:	01.07.2025	Tot. utg. i kr.:	6 031
Felleskostnader:	Andel felleskostnader		5 288
Tilleggsytelser:	Dugnad		120
	Kabel-tv/bredb³nd		479
	Renhold/plikt		144
Neste endring:	01.01.2026	Tot. utg. i kr.:	6 559
Felleskostnader:	Andel felleskostnader		5 816
Tilleggsytelser:	Dugnad		120
	Kabel-tv/bredb³nd		479
	Renhold/plikt		144
Neste endring:	01.07.2026	Tot. utg. i kr.:	7 141
Felleskostnader:	Andel felleskostnader		6 398
Tilleggsytelser:	Dugnad		120
	Kabel-tv/bredb³nd		479
	Renhold/plikt		144

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³n):	197 087	Gjeld siste ³rsoppg.:	209 738
Klient ajourf. l³n:	30 314 151,29	Klient gj. s. ³rsoppg.:	32 260 038

Spesifikasjon av l³n:

L³nenummer: 13532748 4, Husbanken

Annuitetsl³n, 4 terminer per ³r.

Rentesats per 16.05.2025: 4.6% pa.

Antall terminer til innfrielse: 27.984

Saldo per 16.05.2025: 6 868 217

Andel av saldo: 44 654

Første termin/første avdrag: 31.03.2008 (siste termin 29.02.2032)

L³nenummer: 60308101889, Nordea Bank Norge Asa

Annuitetsl³n, 4 terminer per ³r.

Rentesats per 16.05.2025: 6.2% pa.

Antall terminer til innfrielse: 72.5

Saldo per 16.05.2025: 23 445 934

Andel av saldo: 152 433

Første termin/første avdrag: 30.09.2018 (siste termin 30.04.2043)

Laget har byggel³n hos Vestbo Finans AS p³ inntil kr 1.500.000,- frem til 31.08.23. Dette skal brukes til vedlikehold/drift i laget.Nedbetales over drift.N³r byggel³net erstattes av et nedbetalingsl³n vil fellesgjelden for dette bli fordelt p³ den enkelte andel. Fellesgjelden vil dermed øke tilsvarende. L³nerammen er økt til kr. 2.000.000,- og er forlenget til 31.12.24.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Gunn-Karin Strømme Pettersen

Boligopplysninger:

Bekkjakrokane Borettslag	Vår ref.:	74/26	Fødselsdato eier: 15.06.1983
Flaktveitsvingane 5	Type:	Tilknyttet brl (borettslag)	
5135 FLAKTVEIT	Eiere:	Richard Halland	
Organisasjonsnr: 953 207 192			

4: Særskilte opplysninger

Adresse: Kolåshøyen 2
Postnr/-sted: 5135 FLAKTVEIT
Telefon: Mob.: 92253225
E-post: gunnkarin@hotmail.com

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	209 738	Andre inntekter:	1
Annen formue:	0	Utgifter:	12 185		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	58 400
Andelsnr:	26	Partialobligasjonsnr:	0026

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 206/98
Bygningstype: Terrasseblokk
Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP615907

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.08.1979	SSBnr:	H0403
Etasje:	4	Oppvarmingstype:	Elektrisk		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Fast egen parkeringsplass i fellesgarasje ()				
Systemlås:	Ja	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10		
Ansiennitetsregler:	1 - Intern forkjøpsrett				
	2 - Andelseier i Vestbo				

Fasiliteter:

LEIL.NR. F.5A-4

GENERELLE OPPLYSNINGER: Bekkjakrokane Borettslag består av 164 leiligheter fordelt på flere terasseblokker. Felleslokale som kan leies - kontakt styret. Vaktmester en dag i uken - etter behov. Rehablitering av fasader og tak er omtekket i 2001. Alle vinduer har fått nytt beslag og isolajon. Alle luftekanaler er renset. Brannvern fra Bratex er utført. En del av utområdet er oppgradert, Laget er tilknyttet Bevar HMS. Utvendig sykkelbod til hver oppgang.

SIKRINGSORDNING: Boliglaget har avtale om sikring- og forskuttering av felleskostnader hos Vestbo Finans AS. Avtalen kan sies opp av hver av partene med en frist på 6 md.

LEGALPANTERETT: Boligselskapet har legalpanterett for krav etter boforholdet begrenset til 2 G. For øvrige panteheftelser vises det til Grunnboken og tinglyste heftelser hos Statens kartverk.

RESTANSER PR DAGS DATO: Vil bli oppgitt på forespørsel.

FORKJØPSRETT: Boligselskapet har forkjøpsrett. Se ansiennitetsregler punkt 10. Se også vedtekter.

GODKJENNING: Har avtale om at Vestbo godkjenner nye andelshaver boligselskapet. Eierskiftemelding blir brukt som grunnlag for godkjenning av ny andelseier.

DYREHOLD: Det er tillatt med dyrehold i boligselskapet men må søkes styret på forhånd. Det er styret i boligselskapet som skal motta og behandle søknad fra en beboer som ønsker å holde dyr. Søknaden skal være skriftlig og sendes direkte til styreleder i boligselskapet.Søknadsskjema finnes på www.vestbo.no

BRUKSOVERLATING: Har avtale med Vestbo om behandling av søknader om bruksoverlating (utleie). Søknad sendes Vestbo for behandling. Søknadsskjema www.vestbo.no

Boligopplysninger:

Bekkjakrokane Borettslag	Vår ref.:	74/26	Fødselsdato eier:	15.06.1983
Flaktveitsvingane 5	Type:	Tilknyttet brl (borettslag)		
5135 FLAKTVEIT	Eiere:	Richard Halland		
Organisasjonsnr: 953 207 192				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

GJESTEPARKERING: Egen parkeringsplass for gjester.

BODER: Egen innvendig bod.

NØKKELLEVERANDØR: Låsservice - Bestilles gjennom styret.

KABEL-TV/BREDBÅND: Kollektiv kabel-tv og bredbånd. Tilknyttet Altibox.

MEDLEMSKAP VED KJØP AV BOLIG: Alle som står oppført som eiere i en kjøpekontrakt, må være medlem. Innmelding skjer via www.vestbo.no. Ved innmelding betales en andelsavgift på kr 300. Hovedeier betaler ikke årskontingent. Denne betales av boligselskapet. Medeier(e) betaler en årlig kontingent på kr 300. Medlemskap må være opprettet innen overtakelsesdato og øvrige gebyrer må være innbetalt.

OPPLYSNINGSPLIKT: For øvrige opplysninger vedrørende borettslaget/sameiet viser vi til selgers opplysningsplikt. Eventuelt utover dette må borettslagets/sameiets styre kontaktes.

FASILITETER OG ENHETSOPPLYSNINGER: Det tas forbehold om at opplysninger gitt i punkt 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger - kan være endret.

VESTBOS GEBYR: Vestbo sine gebyrer, se eget vedlegg.

Annen informasjon:

Undertegnede har mottatt skriftlig orientering om boligbyggelagets rutiner og regler for arbeid med salg av bolig. Hvordan virker forkjøpsretten og retningslinjer for budgivning og budbehandling ved kjøp av bruktbolig i Vestbo BBL . Undertegnede har gjort seg kjent med og aksepterer disse.

Sted:_____ Dato:_____

_____

Richard Halland

Andelseiers underskrift

INNKALLING 2025

Innkalling til ordinær generalforsamling for Bekkjakrokane Borettslag

Andelseierne i Bekkjakrokane Borettslag innkalles herved til ordinær generalforsamling tirsdag 29.04.2025. kl. 12:00. Møtet vil bli holdt i Digitalt på Min side (vestbo.no).

Det digitalt møte foregår over en periode på ca. 2 uker og i to deler.

Del 1: Høringsrunde - (Periode hvor man har mulighet for å stille spørsmål / Kommentere)

Del 2: Stemmeperiode - (Periode hvor de stemmeberettigede avgir sine stemmer på innmeldte saker / dagsorden.)

Møtedato markere når stemmeperioden starter.

Du får tilgang til det digitale møte ved å logge inn på www.vestbo.no –> min side.

Eventuelle benkeforslag til kandidater i styret må meldes inn i løpet av høringsrunden.

Det er her viktig at aktuelle kandidater er blitt forespurt og har samtykket til å stille til valg, da det ikke er mulig å gjøre endringer når stemmegivning har startet.

Høringsrunden vil bli avsluttet noen dager før stemmeperioden starter på Min side.

De som har fått innkallingen på papir vil på samme måte kunne stille spørsmål til styret i høringsrunden før stemmeperioden starter ved å kontakte styret direkte.

Dagsorden

1 Konstituering

- 1.1 Status fremmøte
- 1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden
- 1.3 Valg av møteleder
- 1.4 Valg av referent
- 1.5 Valg av protokollvitne

2 Godkjenning av årsregnskap for året 2024/Revisjonsberetning

3 Fastsetting av godtgjørelse til styret

4 Valg

- 4.1 Valg av styremedlemmer
- 4.2 Valg av varamedlemmer
- 4.3 Styrets sammensetning etter valget

4.4 Valg av valgkomité

5 Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

6 Saker

6.1 Jevn kostnadfordeling mellom beboerne for rehabilitering

Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning i andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen. Hver andelseier har en stemme, og hver person kan bare ha en fullmakt. Dersom flere eier en andel i fellesskap, har eierne til sammen kun en stemme.

02.04.2025

Styret

Vedlegg: Årsregnskap, revisjonsberetning.

2. Godkjenning av årsregnskap for året 2024/ Revisjonsberetning

Årsregnskapet og revisjonsberetningen er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet ble godkjent og revisors beretning ble tatt til etterretning.

3. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Styrehonoraret fastsettes for foregående periode, som et samlet beløp til fordeling blant styrets medlemmer.

Forslag til vedtak: Godtgjørelse for foregående styreperiode settes til kr. 244 626,- til fordeling blant styrets medlemmer.

Styrets innstilling: Styret foreslår at styrehonoraret indeksreguleres.

Konsumprisindeksen fra februar 2024 til februar 2025 er 3,6%.

Styrehonoraret økes fra kr 236 234,- til 244 626,-.

4. Valg

4.1 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for en periode på to år om gangen.

Følgende styremedlem er på valg:

Styremedlem - Roger Askeland - ønsker gjenvalg.

Kandidat som også stiller til valg:

Morgan Knarvik 33 år: Bor i nr. 2 sammen med samboer og en liten frøken på drøye 2 mnd. Tidligere erfaring: Har vært leder av bedriftsidrettslag i 4 år og styremedlem i 2 år.
Motivasjonen min for å stille: ønsker å bidra til at borettslaget vårt blir en god plass å

bo.

4.2 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

Forslag til vedtak: Følgende varamedlemmer er på valg.

Varamedlem - Natalie Thomassen

Kandidater:

Geir Birkenfeldt 59 år: Gift, voksne barn, jobber som seniorinspektør i Statens vegvesen. Relevant erfaring:Har sittet i styret i borettsalget tidligere. Sitter i dag i styret i Norsk Bobilforening region vest på 5. året. Sitter i styret i STAFO trafikant og kjøretøy – Statens vegvesen. Sitter i kontrollkomiteen i STAFO sentralt (Norge). Har også tidligere styreerfaring fra 4H (8år), og styremedlem i Norsk transportarbeiderforbund Vestland og i Motus AS i 2 år. Motivasjon for å stille: Har lyst å bidra til å få byggeperioden og rehabiliteringen så god og effektiv som mulig, men også bidra til å få flere sosiale møtepunkter i borettslaget.

Morgan Knarvik 33 år: Bor i nr. 2 sammen med samboer og en liten frøken på drøye 2 mnd. Tidligere erfaring: Har vært leder av bedriftsidrettslag i 4 år og styremedlem i 2 år. Motivasjonen min for å stille: ønsker å bidra til at borettslaget vårt blir en god plass å bo.

Beate Anderssen 65 år: har jobbet som psyk.sykepleier. Har bodd i borettslaget siden 1990. Har vært i styret tidligere, nå bedre tid da jeg er nylig er blitt pensjonist.

4.4 Valg av valgkomité

De som ikke blir valgt som varamedlem, vil utgjøre valgkomitè for 2025/26.

5. Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

I henhold til Vestbo's vedtekter 4-4 (2) gjelder følgende : "Andelseierne i tilknyttede borettslag velger på generalforsamlingen i borettslaget en delegert med varamedlem for hver påbegynte 100 andelseiere, dog minst en, regnet etter tallet på slike andelseiere ved siste årsskifte."

Forslag til vedtak: Styreleder velges som delegat, styret utnevner vara.

6. Saker

Saker som styret har mottatt innen fristen, eller som styret ønsker å behandle.

6.1 Jevn kostnadfordeling mellom beboerne for rehabilitering

Forslagstiller: Marianne Iversen.

Sak: At kostnadene for altanrehabilitering (og eventuelt annen aktuell rehabilitering) fordeles jevnt mellom alle beboere/andelseiere uavhengig av hvilken etasje boligene er plassert og uavhengig av boligens størrelse.

Sak: At kostnadene for altanrehabilitering (og eventuelt annen

Forslag til vedtak: aktuell rehabilitering) fordeles jevnt mellom alle beboere/ andelseiere uavhengig av hvilken etasje boligene er plassert og uavhengig av boligens størrelse.

Styrets innstilling: Styret viser til Lov om burettslag - Dekning av felleskostnader - § 5-19.Fordeling av felleskostnader:

(1) Felleskostnadene i laget skal delast mellom andelseigarane ut frå tilhøvet mellom verdiane på bustadene eller ut frå andre retningslinjer som går fram av byggje- og finansieringsplanen. Fordelinga skal justerast dersom endringar av bustadene eller eigedommen elles fører til vesentleg endring av verditilhøva. Når særlege grunnar talar for det, skal visse kostnader delast etter nytten for den einskilde bustaden eller etter forbruk.
(2) Med tilslutning frå dei andelseigarane det gjeld, kan det fastsetjast ei anna fordeling enn nemnd i første ledd.
(3) Styret skal fastsetje kor mykje kvar andelseigar skal betale kvar månad til dekning av felleskostnader.

Det går fram av lovverket at felleskostnader fordeles etter den fastsatte eierbrøken. Det er unntak hvor kostnaden kan fordeles etter nytte eller forbruk, men her er det relativt strenge retningslinjer. Eksempel:

- Unntak ved nytte: Installasjon av heis som bare komme enkelte bruksenheter til gode, her vil man kunne særfordeler kostnadene ved installasjon og drift.
- Unntak ved forbruk: Egne strømuttak eller vannmålerpunkt som alene benyttes av enkelte beboere, kan kostanden for bruken av disse særfordeles.

Det er fastslått at fordeling etter nytte «i liten grad er aktuell for kostnader knyttet til eksisterende anlegg».

Rehabiliteringen av altanene er hovedsakelig vedlikehold av eksisterende anlegg. I tilknytning til dette vedlikeholdsarbeidet vil det også gjennomføres enkelte oppgraderinger. I praksis vil det si at unntaket ikke får anvendelse for vedlikehold som både reparasjon og utskiftning av eksisterende fellesareal og felles infrastruktur. Motstykket her er nye fellestiltak som bare kommer enkelte bruksenheter til gode, slikt som en heis som bare betjener enkelte etasjer eller tilsvarende.

Om kostnadene ved rehabiliteringen ikke oppfyller vilkårene for særfordeling (etter forbruk eller nytte) krever en slik sak tilslutning av samtlige involverte andeler. Samtlige andeler som skal være med å dekke kostnadene må altså si seg enig til at kostanden har en lik fordeling og ikke fordeles etter brøk.

Styrets innstilling:

Styrets innstilling er at kostnadene ved altanprosjektet (og eventuell annen rehabilitering), som kommer alle bruksenheter til gode, deles mellom andelseierne ut fra forholdet mellom verdiene på enhetene (etter brøk) som går fram av den opprinnelige bygge- og finansieringsplanen fra da borettsalget ble opprettet.

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		8 889 540	8 467 928	8 889 540	8 879 940
Andre inntekter	7	1 716 722	1 722 756	1 680 312	1 680 112
SUM INNTEKTER		**10 606 262**	**10 190 684**	**10 569 852**	**10 560 052**
KOSTNADER:					
Styrehonorar	8	236 234	234 234	236 234	236 234
Arbeidsg.avg., personalkostn.	8	33 309	33 027	33 309	33 309
Forretningsførsel		249 108	238 140	249 106	263 191
Kontingent BBL		49 200	49 200	49 200	49 200
Andre honorarer		280 663	203 071	20 500	70 500
Revisjon		11 750	11 250	11 750	12 250
Forsikringspremier		552 614	421 099	443 000	608 000
Energikostnader		384 088	443 960	350 000	360 000
Kommunale avgifter		2 408 323	2 256 824	2 178 224	2 588 748
Andre driftskostnader	9	2 035 445	1 674 809	1 822 890	2 005 740
Vedlikehold	10	1 272 331	1 097 060	1 130 000	1 400 000
Tap ved salg av eiendeler		0	5 341	0	0
SUM KOSTNADER		**7 513 064**	**6 668 015**	**6 524 213**	**7 627 172**
DRIFTSRESULTAT		**3 093 198**	**3 522 669**	**4 045 639**	**2 932 880**
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		90	8	0	0
Finanskostnader		1 882 014	1 547 991	1 883 017	1 740 643
NETT O FINANSPOSTER		**-1 881 924**	**-1 547 983**	**-1 883 017**	**-1 740 643**
ÅRSRESULTAT	**1, 4**	**1 211 274**	**1 974 687**	**2 162 622**	**1 192 237**
Overføringer og disponeringer		**1 211 274**	**1 974 687**	**0**	**0**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
Eiendom	2, 3	42 506 200	42 506 200
Sum anleggsmidler		**42 506 200**	**42 506 200**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer:			
Kundefordringer		0	4 000
Andre fordringer		733 500	0
Bankinnskudd og kontanter:			
Sum omløpsmidler		**733 500**	**4 000**
SUM EIENDELER		**43 239 700**	**42 510 200**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
INNSKUTT EGENKAPIT AL:			
Andelskapital	4	16 400	16 400
Overkursfond	4	7 865 237	7 865 237
Sum innskutt egenkapital		**7 881 637**	**7 881 637**
OPPTJENT EGENKAPIT AL:			
Annen egenkapital	4	-6 618 960	-7 830 234
Sum opptjent egenkapital		**-6 618 960**	**-7 830 234**
Sum egenkapital	**4**	**1 262 677**	**51 403**
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Husbanken	5, 6	7 076 124	7 880 541
Pant-og gjeldsbrev lån	5, 6	23 621 236	24 296 091
Borettsinnskudd	6	8 966 370	8 966 370
Sum langsiktig gjeld:		**39 663 730**	**41 143 002**
Kortsiktig gjeld:			
Vestbo i mellomregning		1 291 321	997 805
Leverandørgjeld		1 021 580	315 987
Annen kortsiktig gjeld		391	2 002
Sum kortsiktig gjeld		**2 313 292**	**1 315 795**
Sum gjeld:		**41 977 023**	**42 458 797**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**43 239 700**	**42 510 200**

Sted:_____, dato:_____

Gunn-Karin Strømme Pettersen Styreleder	Stian Jakobsen Styremedlem	John William Raa Styremedlem
Christina Nilsen Styremedlem	Roger Askeland Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Eiendeler bestemt i varig eie eller bruk, er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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. I regnskapet er der valgt utvidet klassifisering i oppstillingsplanen for balansen.

Skatt

Selskapet er et boligselskap som ikke er et eget skattesubjekt. Det regnskapsføres derfor ikke skattekostnad i regnskapet.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30.000 eks. mva

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.

Inntekter

Innkrevde felleskostnader føres som inntekt i regnskapet etter hvert som de opptjenes

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 31.12.24	Regnskap 2023
A. Disponible midler pr. 01.01.	**-1 311 795**	**-1 750 962**
B. Endring disponible midler		
Årsresultat (se resultatregnskap)	1 211 274	1 974 687
Endring langsiktig gjeld (avdrag/opptak)	-1 479 272	-1 535 519
B. Årets endring i disponible midler	**-267 998**	**439 168**
C. Disponible midler	**-1 579 793**	**-1 311 795**

Spesifikasjon av disponible midler:

Kortsiktige fordringer	733 500	4 000
Omløpsmidler	**733 500**	**4 000**
Kortsiktig gjeld	**-2 313 292**	**-1 315 795**
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	**-1 579 793**	**-1 311 795**

Note 2 - Anleggsmidler/varige driftsmidler

	Byggningsmessige Anlegg	4 nye leiligheter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	37 815 400	4 690 800
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	37 815 400	4 690 800
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	37 815 400	4 690 800
Anskaffelsesår :	1978	2017
Antatt levetid i år :		

Bygningene er ikke avskrevet (avskr.sats null). Selskapet har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført som oppveier verdiforringelse av bygningene.

Note 3 - Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør

	Regnskap 2024
1100 Bygningsmessige anlegg	42 506 200
Sum	**42 506 200**

Note 4 - Egenkapital

	01.01.2024	Årets resultat	31.12.2024
Endring av egenkapital i år			
Innskutt egenkapital	16 400	0	16 400
Annen egenkapital	-7 830 234	1 211 274	-6 618 960
Overkursfond	7 865 237	0	7 865 237
Sum egenkapital 31.12.	**51 403**	**1 211 274**	**1 262 677**

Overkursfond skyldes ombygging av barnehage til 4 leiligheter, og salg av disse.

Note 5 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Nordea Bank Norge Asa	Husbanken
Lånenummer:	**60308101889**	**13532748 4**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2018	2002
Rentesats:	6.20 %	4.677 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.06.2043	31.03.2032
Opprinnelig lånebeløp:	30 000 000	21 200 000
Lånesaldo 01.01:	24 296 091	7 880 541
Avdrag i perioden:	674 855	804 417
Lånesaldo 31.12:	**23 621 236**	**7 076 124**
Saldo 5 år frem i tid:	19 564 446	2 449 966

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	56	223 939	12 540 584
	28	211 849	5 931 772
	28	199 579	5 588 212
	1	163 293	163 293
	5	142 857	714 285
	14	135 398	1 895 572
	1	133 062	133 062
	14	125 834	1 761 676
	15	116 090	1 741 350
	2	113 769	227 538

Noten viser fellesgjeld fordelt på de ulike leilighetstypene.

Ved avdragsfrihet viser noten forventet økning ved første avdrag, beregnet i hht. dagens rentenivå.

Note 6 - Gjeld som er sikret med pant utgjør

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
2240 Husbanklån	7 076 124	7 880 541
2230 Andre pantelån	23 621 236	24 296 091
2250 Borettsinnskudd	8 966 370	8 966 370
Sum	**39 663 730**	**41 143 002**

Note 7 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
3615 Dugnad	236 160	236 160
3616 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	942 672	942 672
3617 Renhold	276 480	276 480
3620 Innkreving strøm	237 310	240 394
3685 Diverse inntekter fri	8 100	4 050
3690 Diverse leieinntekter	16 000	23 000
Sum	**1 716 722**	**1 722 756**

Konto 3620: Innkreving strøm elbiler.
Konto: 3690: Utleie felleslokaler.
Konto: 3685: Bodleie, Salg portåpnere

Note 8 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5330 Styrehonorar	236 234	234 234
5400 Arbeidsgiveravgift	33 309	33 027
Sum	**269 543**	**267 261**

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i regnskapsåret.

Note 9 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5124 Fri dugnadsutbetaling	18 570	10 920
6330 Vaktmestertjenester	153 056	167 113
6360 Renhold	299 355	259 067
6395 Sommer- og vinterkostnader	133 755	315 192
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	447 955	57 540
6790 Vakthold	3 842	3 233
6860 Møte,kurs,oppdatering, o.l	3 732	8 032
6980 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	952 527	829 283
7430 Gave, ikke fradragsberettiget	0	12 194
7520 Premie sikringsfond felleskostnader	12 695	10 014
7720 Generalforsamling	9 957	0
7781 Bomiljø	0	2 220
Sum	**2 035 445**	**1 674 809**

Note 10 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	926 606	580 527
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	182 936	308 294
6640 Periodisk vedlikehold	16 252	36 168
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	131 537	172 070
6695 Forsikringsskadesaker	15 000	0
Sum	**1 272 331**	**1 097 060**

Andre opplysninger

Laget har byggelån i Vestbo Finans AS med en ramme på kr.2 millioner til 31.12.24. Dette betales ned over drift.

Negative disponible midler er sikret med byggelånet

Resultat og balanse med noter for Bekkjakrokane Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Bekkjakrokane Borettslag

Styreleder	Gunn-Karin Strømme Pettersen (sign.)	25.03.2025
Styremedlem	Stian Jakobsen (sign.)	25.03.2025
Styremedlem	John William Raa (sign.)	25.03.2025
Styremedlem	Roger Askeland (sign.)	25.03.2025
Styremedlem	Christina Nilsen (sign.)	25.03.2025

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Thormøhlens gate 53 D, 5006 Bergen
Postboks 6163, 5892 Bergen

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Bekkjakrokane Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bekkjakrokane Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, 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 konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret og forretningsfører) 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: GL5RM-QKIMM-AZHPZ-NM9TF-FH6LX-0BTNF

Shape the future
with confidence

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bergen, 10. april 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: GL5RM-QKIMM-AZHPZ-NM9TF-FH6LX-0BTNF

A member firm of Ernst & Young Global Limited

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Nesslin, Truls
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2263660
IP: 147.161.xxx.xxx
2025-04-10 11:27:35 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: GL5RM-QKIMM-AZHPZ-NM9TF-FH6LX-0BTNF

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

PROTOKOLL 2025

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Bekkjakrokane Borettslag tirsdag 29.04.2025 kl. 12:00 - Digitalt på Min side (vestbo.no).

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Vedtak:
Antall andeler som har avgitt stemme: 53

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:
Innkalling og dagsorden ble godkjent.

1.3 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble følgende valgt: Chriss M Vestnes (vestbo)

1.4 Valg av referent

Vedtak:
Som referent ble følgende valgt: Chriss M Vestnes (vestbo)

1.5 Valg av protokollvitne

Vedtak:
Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble følgende valgt: Per Sigurd Gåsvær

2. Godkjenning av årsregnskap for året 2024/ Revisjonsberetning

Årsregnskapet og revisjonsberetningen er vedlagt innkallingen.

Vedtak:
Årsregnskapet ble godkjent og revisors beretning ble tatt til etterretning.

3. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Styrehonoraret fastsettes for foregående periode, som et samlet beløp til fordeling blant styrets medlemmer.

Vedtak:
Godtgjørelse for foregående styreperiode settes til kr. 244 626,- til fordeling blant styrets medlemmer.

4. Valg

4.1 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for en periode på to år om gangen.

Følgende styremedlem er på valg:

Styremedlem - Roger Askeland - ønsker gjenvalg.

Kandidat som også stiller til valg:

Morgan Knarvik 33 år: Bor i nr. 2 sammen med samboer og en liten frøken på drøye 2 mnd. Tidligere erfaring: Har vært leder av bedriftsidrettslag i 4 år og styremedlem i 2 år. Motivasjonen min for å stille: ønsker å bidra til at borettslaget vårt blir en god plass å bo.

Valg av styremedlem for Styret for Bekkjarkrokane Borettslag

- Roger Askeland (Gjenvalg) - 40 stemmer
- Morgan Knarvik - 6 stemmer

Vedtak:
Som styremedlem for 2 år ble følgende valgt: Roger Askeland

4.2 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

Valg av varamedlem for Styret for Bekkjarkrokane Borettslag

- Beate Anderssen - 22 stemmer
- Morgan Knarvik - 15 stemmer
- Geir Birkenfeldt - 9 stemmer

Vedtak:
Som varamedlem for ett år ble følgende valgt: Beate Anderssen

4.3 Styrets sammensetning etter valget

Vedtak:
Etter valget består styret av:

Gunn Karin Strømme Pettersen styreleder valgt for 2 år i 2024

Christina Nilsen styremedlem valgt for 2 år i 2024

Roger Askeland styremedlem valgt for 2 år i 2025

Stian Jacobsen styremedlem valgt for 2 år i 2024

John William Raa styremedlem for 2 år 2024

Therese Davidsen varamedlem valgt for 1 år i 2024/25

Beate Anderssen varamedlem valgt for 1 år i 2025

4.4 Valg av valgkomité

De som ikke blir valgt som varamedlem, vil utgjøre valgkomitè for 2025/26.

Vedtak:

Følgende ble valgt som medlemmer til valgkomiteen for 1 år:

Morgan Knarvik

Geir Birkenfeldt

5. Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

I henhold til Vestbo's vedtekter 4-4 (2) gjelder følgende : "Andelseierne i tilknyttede borettslag velger på generalforsamlingen i borettslaget en delegert med varamedlem for hver påbegynte 100 andelseiere, dog minst en, regnet etter tallet på slike andelseiere ved siste årsskifte."

Vedtak:

Styreleder velges som delegat, styret utnevner vara.

6. Saker

6.1 Jevn kostnadfordeling mellom beboerne for rehabilitering

Forslagstiller: Marianne Iversen.

Sak: At kostnadene for altanrehabilitering (og eventuelt annen aktuell rehabilitering) fordeles jevnt mellom alle beboere/andelseiere uavhengig av hvilken etasje boligene er plassert og uavhengig av boligens størrelse.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 49
- Antall blankt: 2
- Antall mot: 15
- Antall for: 32

Flertallskrav: Tilslutning av samtlige involverte andeler.

Vedtak:

Forslaget oppnådde ikke tilslutning av samtlige involverte andeler og ble dermed ikke vedtatt.

Protokoll for Bekkjakrokane Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Chriss Morten Vestnes (sign.)	05.05.2025
Protokollvitne	Per Sigurd Gåsvær (sign.)	06.05.2025

INNKALLING
EKSTRAORDINÆRT MØTE
2025

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Andelseiere i Bekkjakrokane Borettslag innkalles herved til ekstraordinær generalforsamling onsdag 22.01.2025 kl 19:00.

Generalforsamling vil bli holdt i felleslokalet i borettslaget

Dagsorden

1 Konstituering

1.1 Status fremmøte

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

1.3 Valg av møteleder

1.4 Valg av referent

1.5 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen

1.6 Valg av tellekorps

2 Sak til behandling

2.1 Låneopptak vedr. Altanprosjektet.

Generalforsamling kan ikke treffe beslutning i andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen. Hver andelseier har en stemme, og hver person kan bare ha en fullmakt. Dersom flere eier en andelseier i fellesskap, har eierne til sammen kun en stemme.

17.01.2025

Styret

Vedlegg: Saksfremlegg, stemmesedler og fullmaktsskjema

2. Sak til behandling

2.1 Låneopptak vedr. Altanprosjektet.

Altandekker og øvrige betongkonstruksjoner er befart av Eiendoms Consult AS januar 2023 og det er avdekket bygningsmessige svakheter i betongkonstruksjonene for balkongdekkene. Problemstillingen for bygg fra denne perioden er velkjent og når karbonatiseringen er begynt fortsetter den på synlige og skjulte steder, hvis man ikke sørger for å stoppe lekkasjer og/eller utbedre områder der det er karbonatisering.

Utbedringen av de bygningsmessige svakhetene i balkondekkene ligger innenfor styrets vedlikeholdsplikt. På dette stadiet må det derfor vurderes om man skal «lappe og vedlikeholde» eller å ta et større grep for å få oversikt over skjulte områder hvor man ikke har oversikt. Ettersom det kan være behov for å ta ned noen eller alle blomsterkassene på grunn av nødvendig tilgang for vedlikehold, må det vurderes om det kan være beste løsning å skifte rekkverk og beskytte bygget med et overbygg i toppetasjen når man først vedlikeholder/ utbedrer betongskader. Det er dette som er styrets anbefaling:

- *Alle balkongkasser fjernes*
- *Karbonatisering som avdekkes kontrolleres og utbedres*
- *Tekking på dekker skiftes (eliminere lekkasjer) og beskyttes med fliser*
- *Nye rekkverk og en bedre løsning i front, gir bl.a. ca. 40-50 cm. dypere altan*
- *Fasaden beskyttes også med overbygg øverst: selv om det regner inn på eksisterende altaner vil et overbygg blant annet hindre at vann kommer bak kledningen på alle etasjer, eventuelt via utettheter i tekking på altandekkene.*

Foreløpige kalkyler ligger an til at nye rekkverk koster ca. 45 millioner å bygge. Da er ingen opsjoner trukket fra og kontrakter er ennå ikke ferdig forhandlet. Innkomne priser spenner fra 40-49 millioner. I tillegg kommer nødvendig rådgivning og søknadsarbeid om fasadeendring. Det anbefales alltid å legge til en buffer for uforutsette kostnader på 5-15%. Vi har valgt en høy kalkyle med 15% uforutsett. Pr. dags dato, med en tenkt lånerente på 4-6% for et lån på 56 mill. medfører dette en kostnad pr. andelseier på ca. kr. 1600 – kr. 2000 pr. mnd. For et lån som ivaretar styrets handlingsfrihet for uforutsette hendelser og diverse rådgiving, anbefales en øvre låneramme på 56 millioner. Selv om lånerammen er stor tas det kun ut det som er nødvendig for å dekke prosjektet. I prognosene er det ikke beregnet «fordel» med inflasjon, avdragsfri periode, oppsparte midler, nedbetalte lån i perioden, eller rentenedgang.

Se vedlagt dokumentasjon og tidligere korrespondanse.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å gjennomføre altanprosjektet som beskrevet over innenfor en kostnadsramme på kr 56 000 000 inkl. mva.

Forslaget inkluderer fullmakt til å oppta nødvendige lån for å gjennomføre prosjektet.

Dette kan medføre at fellesobligasjonen må vike prioritet, jfr vedtektenes § 8 – 3.4 og lov om burettslag § 8 -

9.4.Generalforsamlingen gir samtykke til dette.

Tiltaket krever 2/3-dels flertall.

Forutsetninger for vedtaket Skulle det etter at prosjektet er påbegynt vise seg å komme betydelige uforutsette kostnader, har styret fullmakt til å gjennomføre prosjektet uten å fremlegge saken for general-forsamlingen på ny, såframt den totale kostnadsoverskridelsen ikke overstiger 10% av kostnadsrammen. Styret har i en slik situasjon også den nødvendige fullmakt til å fullfinansiere prosjektet.

Styrets innstilling: Det er styrets innstilling *at låneopptak vedtas slik at vi kan fortsette arbeidet med prosjektet. Det er viktig at finansiering ligger til grunn for videre arbeid, detaljering og valg av entreprenører.*

Forslag til vedtak om låneopptak

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å gjennomføre altanprosjektet som beskrevet over innenfor en kostnadsramme på kr 56 000 000 inkl. mva.
Forslaget inkluderer fullmakt til å oppta nødvendige lån for å gjennomføre prosjektet. Dette kan medføre at fellesobligasjonen må vike prioritet, jfr vedtektenes § 8 – 3.4 og lov om burettslag § 8 - 9.4. Generalforsamlingen gir samtykke til dette.

Tiltaket krever 2/3-dels flertall.

Forutsetninger for forslag

Skulle det etter at prosjektet er påbegynt vise seg å komme betydelige uforutsette kostnader, har styret fullmakt til å gjennomføre prosjektet uten å fremlegge saken for general-forsamlingen på ny, såframt den totale kostnadsoverskridelsen ikke overstiger 10% av kostnadsrammen. Styret har i en slik situasjon også den nødvendige fullmakt til å fullfinansiere prosjektet.

Sammendrag

Det er viktig at finansiering ligger til grunn for videre arbeid, detaljering og valg av entreprenører. Dette for at styret skal ha de nødvendige fullmakter i det videre arbeidet.

Låneopptaket på 56 millioner er en låneramme, byggekostnader antas å ligge på ca. 40-49 millioner før forhandlinger med entreprenørene og endelig valg av entreprenør. Styrets anbefaling er å skifte rekkverk fremfor å lappe og gjenbruke eksisterende blomsterkasser. Alternativene er beskrevet som «Problemstillinger 1 og 2» i vedlegg til generalforsamlingen. Låneopptaket innebærer at styret jobber videre mot å løse problemstilling 2 («full pakke») med nye rekkverk og tilhørende arbeid.

Det vises til vedlegg til innkalling for flere detaljer

Styrets innstilling:

Styret anbefaler samlet generalforsamlingen om å vedta forslaget

HUSK Å GI DIN STEMME

Det er svært viktig at alle som ønsker nye rekkverk og aksepterer låneopptaket til nye rekkverk faktisk stemmer ja. Låneopptaket krever 2/3 flertall og det er kun de oppmøtte, eller de som har sendt fullmakt som kan stemme. Har du ikke anledning til å komme er det dermed fullt mulig å gi fullmakt til en representant. Ta kontakt om du trenger informasjon om fullmakter. Man kan kun ha med seg 1 fullmakt fra en annen andelseier.

VEDLEGG TIL FORSLAG

Det er viktig at finansiering ligger til grunn for videre arbeid, detaljering og valg av entreprenører. Dette for at styret skal ha de nødvendige fullmakter i det videre arbeidet.

Låneopptaket på 56 millioner er en låneramme, byggekostnader antas å ligge på ca. 40-49 millioner før forhandlinger med entreprenørene og endelig valg av entreprenør. Styrets anbefaling er å skifte rekkverk fremfor å lappe og gjenbruke eksisterende blomsterkasser. Alternativene er beskrevet som «Problemstillinger 1 og 2» i vedlegg til generalforsamlingen (se senere i dokumentet). Låneopptaket innebærer at styret jobber videre mot å løse problemstilling 2 («full pakke») med nye rekkverk og tilhørende arbeid.

Styret anbefaler samlet generalforsamlingen om å vedta forslaget. Videre i dette vedlegget følger en oppsummering om prosjektet så langt.

HUSK Å GI DIN STEMME

Det er svært viktig at alle som ønsker nye rekkverk og aksepterer låneopptaket til nye rekkverk faktisk stemmer ja. Låneopptaket krever 2/3 flertall og det er kun de oppmøtte, eller de som har sendt fullmakt som kan stemme. Har du ikke anledning til å komme er det dermed fullt mulig å gi fullmakt til en representant. Ta kontakt om du trenger informasjon om fullmakter. Man kan kun ha med seg 1 fullmakt fra en annen andelseier.

HISTORIKK

Dato for ekstraordinær generalforsamling 22.01.2025 er varslet samtidig med varsel om beboermøte 15.01.2025. Det ble også sendt ut et skriv 20.12.2024 med varsel om beboermøtene og generalforsamling. Beboermøte hadde som mål om å informere for bakgrunn og forberede beboerne for generalforsamling. Bakgrunn for forslaget gjennomgås på de neste sidene.

BAKGRUNN FOR FORSLAG

Altandekker og øvrige betongkonstruksjoner er befart av Eiendoms Consult AS januar 2023 og det er avholdt et beboermøte der rapporten og tiltak ble gjennomgått. Det foreligger også mer informasjon som tidligere er lagt ut på portalen 06.03.2023 («Bygningsmessige svakheter i betongkonstruksjonene for balkongdekkene»). I tillegg er det tidligere levert beboerinformasjon og diverse estimater 31.05.2023 («Informasjon etter beboermøtet»). Det er videre lagt ut informasjon på portalen 26.06.2024, denne er revidert 07.08.2024 med ny informasjon. Det er avholdt beboermøte 03.09.2024 og 15.01.2025. Informasjon vedlegg til saken finner man på portalen under «Oppslag» og tittelen «Status rehabilitering 26.06.2024».

Kort oppsummering av faktiske forhold

Karbonatisering er betongsprengning pga. vann og oksygen som kommer inn til armeringen, armeringer ruster og sprenger løst betongen. Eksempler på bilder under.

Oppsummert har styret siste tiden jobbet videre med å skaffe kalkyler på utbedringsarbeidet og fått utført diverse kontroller.



Figur 1: Bilder fra rapport fra Eiendoms Consult AS

Problemstillingen for bygg fra denne perioden er velkjent og når karbonatiseringen er begynt fortsetter den på synlige steder og også skjulte steder hvis man ikke sørger for å stoppe lekkasjer og/ eller utbedre synlig karbonatiseringsområder.

På dette stadiet må det derfor vurderes om man skal «lappe og vedlikeholde» eller å ta et større grep for å få oversikt over skjulte områder hvor man ikke har oversikt.

Bakgrunn for prosjektet ligger innenfor styrets vedlikeholdsplikt. Samtidig som det kan være behov for å ta ned noen eller alle blomsterkassene på grunn av nødvendig tilgang for vedlikehold, må det vurderes om det kan være beste løsning å skifte rekkverk og beskytte bygget med et overbygg i toppetasjen når man først vedlikeholder/ utbedrer betongskader. Ved sammenlignbare prosjekter i nabolaget er det avdekket flere skjulte skader på blomsterkassene og det er vurdert som i så dårlig stand at de ikke kan gjenbrukes. Eksempler på dette ble gjennomgått på beboermøtet 15.01.2025. Det antas at dette er tilfelle i Bekkjakrokane også.

Styret har jobbet med forundersøkelser ved hjelp av ARK, RIB og BERAS samt innhentet kalkyler

- DONAR, AOG Bygg AS, FM Strand og BALCO Entreprenør har levert tilbud på nye rekkverk som også inkluderer øvrig nødvendig arbeid. Alle er solide aktører, men det er ikke endelig avklart alle detaljer for å kunne inngå kontrakt og velge entreprenør. Tilbudene er i samme prissjikt og foreslått prosjektprognose endres ikke.

- BERAS har frem til nå spisset noen detaljer sammen med:
    - RIB* (rådgivende ingeniør bygg) STRUTEK AS (vurdert dekker)
    - ARK* Bo Arkitekter AS (skisser på nye rekkverk)
    - 3D-scanning av blokk/ nedbøyninger
      v/ Exact Geo Survey AS ➔ ARK

Problemstillinger 1 og 2 som har vært drøftet:

1. «Lappe» der det er skader, dvs. utbedre opphenget til altankassene, beholde altankasser som de er og reparere tekkinger på altaner med registrerte problem (synlig karbonatisering, synlige lekkasje og innmeldte tilfeller av betong som har løsnet). Dette er det billigste, men gir ingen oversikt på skjulte problem før det blir et synlig problem. Det kan være risikosport og dyrt i det lange løp å «lappe etter hvert». Som nevnt innledningsvis er det i tilsvarende borettslag vurdert at blomsterkassene ikke kan gjenbrukes.

Ved å ta ut nye rekkverk fra tidligere kalkyler ligger «lapping» foreløpig an til å bli ca. 30 mill. Det vil si en besparelse på ca. 7 mill. (ned fra ca. kr. 37 mill.). Det er de skjulte skadene som er usikre og kostnadene kan blir høyere. Det kan komme tilleggskostnader ved å demontere kassene og deretter remontere dem, kanskje det også blir behov for å bygge nye. Er det mange kasser som ikke kan gjenbrukes må det lages nye. Oppsummert er det for stor usikkerhet ved gjenbruk og «lapping» og styret anbefaler et forslag som innebærer nye rekkverk. Sammenlignbart prosjekt viser at gjenbruk av kasser ikke anbefales.

2. alternativ er «full pakke»
   Dette betyr at man erstatter de eksisterende blomsterkassene med nye rekkverk som presentert på beboermøte 03.09.2024. Da fjernes alle balkongkasser, karbonatisering som avdekkes kontrolleres og utbedres, tekking på dekker skiftes (eliminere lekkasjer). Etter innhentet prognoser og diverse kontroller av faktiske forhold våren 2024 er budsjettet ca. 56 mill. Alternativet gir nye rekkverk og en bedre løsning i front. Et pluss er at alle får ca. 40-50 cm. dypere altan, ny tekking og fliser m.m. Fasaden beskyttes også med overbygg øverst. Selv om det regner inn på eksisterende altaner vil et overbygg blant annet hindre at vann kommer bak kledningen på alle etasjer, eventuelt via utettheter i tekking på altandekkene. Det er viktig å påpeke av forslag til budsjett og låneopptak ligger høyere enn de faktiske byggekostnadene.

Hvorfor ikke gjenbruke eksisterende kasser?

Alternativ 1 er vanskelig å få eksakte kalkyler på siden det er nødvendig å kartlegge alle altankasser (sjekke opphenget på hver side) og kanskje kun utbedre der det er gjort funn. Videre vil det være behov for oppfølging/ overvåking. Det samme gjelder eventuell stedvis tekking (belegg) på altaner hvor det er påvist lekkasjer. Det er usikkert om dette kan anbefales som et besparende alternativ da flekkvis utbedring kan gi uforutsette kostnader i fremtiden med stadige utbedringer. Styret og rådgivere har gjort en del forundersøkelser og i tillegg bekrefter funn på andre tilsvarende bygningstyper at det er stor sjanse for at lapping er en midlertidig løsning som ikke kan anbefales.

Et gjenbruksprosjekt ligger på en antatt startprognose på ca. 30 mill. uten at det er garantier for at dette er en utbedring som er holdbar mht. prognoser eller utførelse.

For alternativ 2 er det avdekket at dekkene ikke vil tåle «linjelasten» av at et rekkverk settes på dekkene (sette oppå og/ eller skru i front). Altankassene henger i dag på akseveggene mellom hver leilighet og har aldri hvilt på dekkene. Nytt rekkverk og mer personlast ytterst på dekkene i kombinasjon av usikkerhet om kvaliteten på konstruksjonen gjør at RIB (= rådgivende ingeniør bygg) ikke vil garantere for at man kan feste nytt rekkverk i eller på dekkene. Dette fordyrer prosjektet, men gjør oppsummert at det ferdige resultatet blir konstruksjonsmessige bedre og sikrere. Man kan også ha mer kontroll på at vann kan ledes til nedløp og ikke renne over kanten i front.

Styret har hatt bistand av arkitekt (ARK) som sammen med RIB har skissert et nytt alternativ hvor man henger opp nye rekkverk som en kasse der dagens altankasser henger i dag. Se fig. på neste side.

Vurderinger og kalkyler

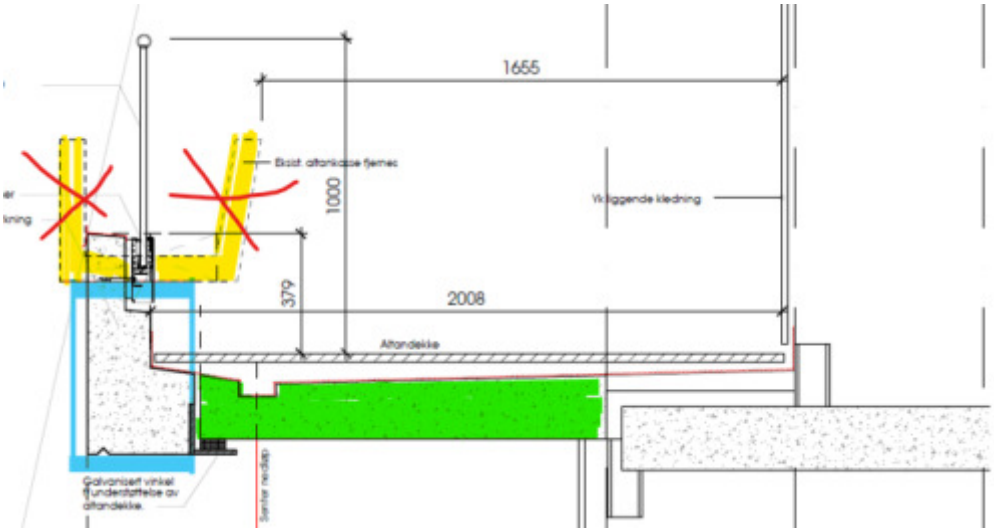
Sistnevnte løsning (2) er helt klart dyrest, men antas som den løsningen som er best egnet. Erfaringer fra andre tilsvarende prosjekter viser at åpen kant i front medfører en del klager fra beboerne. Prognosene på dette tidspunkt er satt som «worst case», det vil at man planlegger for at alt som kan gå galt faktisk går galt.

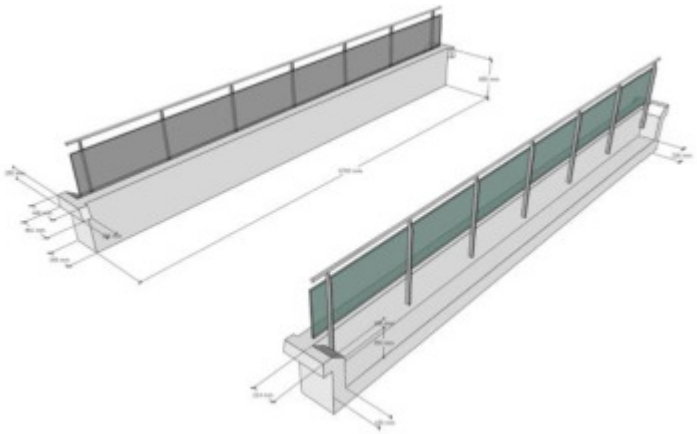
Worst-case gir en kalkyle som ligger over den faktiske kostnaden, men for effektiv prosjektstyring må styret ha fullmakt til å ta avgjørelser etter hvert som eventuelle skader eller uforutsette tillegg dukker opp.

Skisse av ny løsning

Løsningen som er foreslått av RIB og ARK er som vist i fig. 3 nye betongelementer med glassrekkverk. I samme tegning vises også eksisterende blomsterkasse (markert gul i fig 2 og 3). De nye betongelementene er omtrent like høy som eksisterende felt for treverk. Glassrekkverket erstatter dagens blomsterkasse og gir dermed mer lys inn på altan og i leilighet. Ser man på snittet av tegningen får man utvidet altanen med 40-50 cm uten å fysisk utvide dekkene.

Snitt av ny løsning (gul felt er eksisterende altankasse som fjernes), nytt rekkverk i glass ser man ca. midt i eksisterende blomsterkasse.





Figur 2: Snitt av eksisterende (gul) og ny løsning (blå_betong flyttes ned fra øyehøyde)

Oppheng er det samme som for eksisterende altankasser (derav «vingen» på siden)

Skisse nye rekkverk/ fasader



Figur 3: Skisse nya rekkverk, med overbygg i 4.

Kostnadskalkyler

Foreløpige kalkyler ligger an til at nye rekkverk koster ca. 45 millioner å bygge. Da er ingen opsjoner trukket fra og kontrakter er ennå ikke ferdig forhandlet. Innkomne priser spenner fra 40-49 millioner. I tillegg kommer nødvendig rådgivning, søknadsarbeid (fasadeendring). Det anbefales alltid å legge til en buffer for uforutsette kostnader på 5-15%. Vi har valgt en høy kalkyle med 15% uforutsett.

Pr. dags dato, med en tenkt lånerente på 4-6% for et lån på 56 mill. medfører dette en kostnad pr. andelseier på ca. kr. 1600 – kr. 2000 pr. mnd.

For et lån som ivaretar styrets handlingsfrihet for uforutsette hendelser og diverse rådgiving, søknad anbefales en øvre låneramme på 56 millioner.

I prognosene er det ikke beregnet «fordel» med inflasjon, avdragsfri periode, oppsparte midler, nedbetalte lån i perioden, eller rentenedgang kun byggekostnad 45 mill. + buffer 11 mill. fordelt på 164 andelseiere for å få en pekepinn på hvor kostnadene ligger pr. i dag. Det er helt nødvendig å legge til buffere for uforutsette.

Innhold i alternativ 2 – foreløpig kalkyle ca. 56 mill_worst case

Følgende arbeid utføres:

- Opparbeide midlertidig anleggsvei foran alle blokkene og etter endt arbeid med blokken tilbakeføre til opprinnelig stand.
- Rive vekk blomsterkasser og levere de til godkjent deponi
- Rive vekk dekke på balkongene (tre, flis, filt etc)
- Rive vekk tekking
- Levere nytt prefabrikkert betongelement
- Ny tekking med tilstrekkelig oppbrett (bitumenbasert takbelegg)
- Nye fliser på justerbare klosser av typen CERSANIT GPTU 2004 2.0 CREAM 60X60X20mm
- Rekkverk
- I tilbudet er det også medtatt å utbedre skade på armering i dekkeforkanten.

I kalkylen over ligger også overbygg i de øverste etasjene.

Det er viktig å påpeke at låneopptaket skal gjelde altanprosjektet og gi styret tilstrekkelig handlingsfrihet til å iverksette nødvendige utbedringer som kan ligge skjult i konstruksjonen og som ellers er naturlige utbedringer (nedløp, tekking, avretting av dekker, beslag og lignende detaljer)

Lånet kan utbetales i flere omganger og det tas ut det som faktisk er nødvendig.

Hva kan man forvente i økte kostnader?

På neste side viser spennet av kalkyler for låneopptaket. Vi vet helt sikkert at det dukker opp noe uforutsett i slike prosjekter. Styret må ta raske beslutninger etter hvert som byggearbeidet pågår, bufferkostnader er derfor basert på at styret har handlingsfrihet og effektiv prosjektledelse.

Det er lagt inn flere alternative renter (scenario 1, 2 og 3). Avhengig av lånebetingelser ligger antatt rentenivå et sted mellom 4-6%

Antatt byggekostnader uten fratrekk av opsjoner (valgmuligheter)

BETALINGSSAMMENLIGNING
- BEKKJAKROKANE

LÅNEBELØP - BYGGEKOSTNADER

kr 45 000 000	SCENARIO 1	SCENARIO 2	SCENARIO 3
LÅNEPERIODE I ÅR	30	30	30
BETALINGSFREKVENS	Månedlig	Månedlig	Månedlig
ÅRLIG RENTESATS	4,00 %	6,00 %	8,00 %
PLANLAGT BETALING	kr 214 837	kr 269 798	kr 330 194
TOTALE AVDRAG	360	360	360
TOTALE RENTER	kr 32 341 278	kr 52 127 185	kr 73 869 861
Lånekostnad	**kr 77 341 278**	**kr 97 127 185**	**kr 118 869 861**

Andeler i borettslaget	164			
Rente	4,0 %	6,0 %	8,0 %	Snitt
Avdrag pr. andel	kr1 310	kr1 645	kr2 013	kr1 656
Totalbeløp	kr1 310	kr1 645	kr2 013	kr1 656

Figur 4: Låneramme lav kalkyle uten uforutsette hendelser eller administrasjon

Foreslått låneramme

BETALINGSSAMMENLIGNING
- BEKKJAKROKANE

LÅNEBELØP - TOTALPROSJEKT MED BUFFER

kr 56 000 000	SCENARIO 1	SCENARIO 2	SCENARIO 3
LÅNEPERIODE I ÅR	30	30	30
BETALINGSFREKVENS	Månedlig	Månedlig	Månedlig
ÅRLIG RENTESATS	4,00 %	6,00 %	8,00 %
PLANLAGT BETALING	kr 267 353	kr 335 748	kr 410 908
TOTALE AVDRAG	360	360	360
TOTALE RENTER	kr 40 246 924	kr 64 869 386	kr 91 926 938
Lånekostnad	**kr 96 246 924**	**kr 120 869 386**	**kr 147 926 938**

Andeler i borettslaget	164			
Rente	4,0 %	6,0 %	8,0 %	Snitt
Avdrag pr. andel	kr1 630	kr2 047	kr2 506	kr2 061
Totalbeløp	kr1 630	kr2 047	kr2 506	kr2 061

Figur 5: Låneramme worst - case

Viktige hendelser fremover

På beboermøtet 03.09.2024 var det regnet ut økning av felleskostnader basert på et lån på kr. 56 450 000,- Vi har all grunn til å tro at dette er en høy kalkyle, men som nevnt trenger styret forhandlingsrom og muligheter for å ta hånd om uforutsette hendelser i prosjektet. Kalkyle 15.01 er et låneopptak på 56 mill. som foreslås vedtatt ved ekstraordinær generalforsamling 22.01.2025.

- 22.01.2025 vedtas låneopptaket og eventuelle siste korrigeringer. HUSK Å GI DIN STEMME!

Oppsummert forslag

Vedtak om låneopptak og med det en aksept for prosjektstart er et startsignal til styret om å fortsette arbeidet. Basert på alternativene som nå foreligger foreslås det at generalforsamlingen gir styret en fullmakt til en låneramme på 56 millioner og gå i kontraktsforhandlinger med entreprenørene. Styret iverksetter også nødvendig søknad m.m. Selv om lånerammen er stor tas det kun ut det som er nødvendig for å dekke prosjektet.

Fremdrift

Utseende/ foreslått løsning vil ikke endre seg særlig i forhold til det som allerede er skissert. Søknaden kan ta inntil 12 uker etter at alle dokumenter er på plass og saksbehandlingen kan starte. Det blir også avholdt flere beboermøter etter behov og endelig valgt entreprenør blir også presentert før igangsetting. Målet for oppstart er HØST 2025.

Kontrahering

Parallelt med byggesaken forhandles det med entreprenørene slik at alle tilbud er sammenlignbare og beste tilbyder velges. Oppstart og kontrakt avhenger av at det er gitt byggetillatelse. Det signeres kontrakt først når byggetillatelse er gitt.

Fremdriftsplan – oppstartsfase

Så snart byggetillatelse er gitt og entreprenør er valgt søkes det igangsetting og planlegges datoer for oppstart. Vi regner med at entreprenørene trenger et par mnd. på å planlegge oppstarten og at byggetiden kan være inntil 18 mnd. totalt med oppstart på to blokker samtidig. Det lages detaljer fremdriftsplaner for beboerne i god tid før oppstart.

Er det spørsmål til prosjektet kan dere kontakte styret, bekkjakrokanebrl@gmail.com eller prosjektledelse Bergen Eiendomsrådgivning AS v/ Rigmor L. Hamre, rigmor@beras.no / 904 79 785

Fullmakt

Andelseier _____ (navn)

_____ (adresse),

leilighet nr: _____

gir herved _____ (navn)

fullmakt til å møte og avgi stemme for meg på generalforsamling i

_____ Borettslag.

Fullmakten gjelder generalforsamlingen den _____.

Fullmaktsgiver kan når som helst trekke fullmakten tilbake.
Annen fullmakt datert i ettertid går foran denne fullmakten.

Fullmakten er personlig og kan ikke overdras.

Sted_____ Dato_____

_____
signatur

PROTOKOLL
EKSTRAORDINÆRT MØTE
2025

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Bekkjakrokane Borettslag onsdag 22.01.2025 kl. 19:00 - felleslokalet i borettslaget.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Det ble registrert fremmøte i døren.

Vedtak:

Fra andelseiere møtte 56.

I tillegg ble det fremlagt 5 fullmakter.

Til sammen 61.

Fra styret møtte:

Styreleder, Gunn-Karin Strømme Pettersen

Styremedlem, Christina Nilsen

Styremedlem, Stian Jakobsen

Styremedlem, Roger Askeland

Styremedlem, John William Raa

Varamedlem, Therese Davidsen

I tillegg møtte Tea Borgen Moen og Lisa Søvik fra Vestbo, og Rigmor Langedal Hamre fra BERAS.

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Innkalling og dagsorden (saksliste) ble godkjent.

1.3 Valg av møteleder

Tea Borgen Moen ble foreslått som møteleder.

Vedtak:

Som møteleder ble Tea Borgen Moen valgt.

1.4 Valg av referent

Lisa Søvik ble foreslått som referent.

Vedtak:

Som møtereferent ble Lisa Søvik valgt.

1.5 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen

Marie Sudman ble foreslått til å undertegne protokollen.

Vedtak:

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble Marie Sudman valgt.

1.6 Valg av tellekorps

Richard Halland og Beate Anderssen ble foreslått som tellekorps.

Vedtak:

Richard Halland og Beate Anderssen ble valgt som tellekorps.

2. Sak til behandling

2.1 Låneopptak vedr. Altanprosjektet.

Generalforsamlingen har fått innkalling med beskrivelse av saken, og Rigmor Langedal Hamre fra BERAS går raskt igjennom informasjonen fra innkallingen.

Møteleder leser opp styrets innstilling før generalforsamlingen skal stemme over forslaget.

Vedtak:

Etter skriftlig valg vedtas styrets innstilling med 56 mot 5 stemmer.

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å gjennomføre altanprosjektet innenfor en kostnadsramme på kr. 56 000 000 inkl. mva. Styret får fullmakt til å oppta nødvendig lån for å gjennomføre prosjektet. Dette kan medføre at fellesobligasjonen må vike prioritet, jf. vedtektene § 8-3 nr. 4 og brl. § 8-9 nr. 4.

Protokoll ekstraordinært møte for Bekkjakrokane Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Tea Marie Borgen Moen (sign.)	27.01.2025
Protokollvitne	Marie Sudmann (sign.)	24.01.2025

VEDTEKTER

Vedtekter

for **Bekkjakrokane Borettslag** org nr 953 207 192

tilknyttet
Vestlandske Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den, 25. januar 1977, endret den 17. november 2004. Sist endret 05.05.2021.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Bekkjakrokane 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 **Vestlandske 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) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

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

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierene 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.

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og **4** andre medlemmer med **2** varamedlemmer.

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

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

(4) Vestlandske Boligbyggelag har rett til å oppnevne ett styremedlem med varamedlem.

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

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

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

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

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

8-4 Representasjon og fullmakt
Styreleder og et styremedlem representerer laget utad i fellesskap, og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

BASISKART

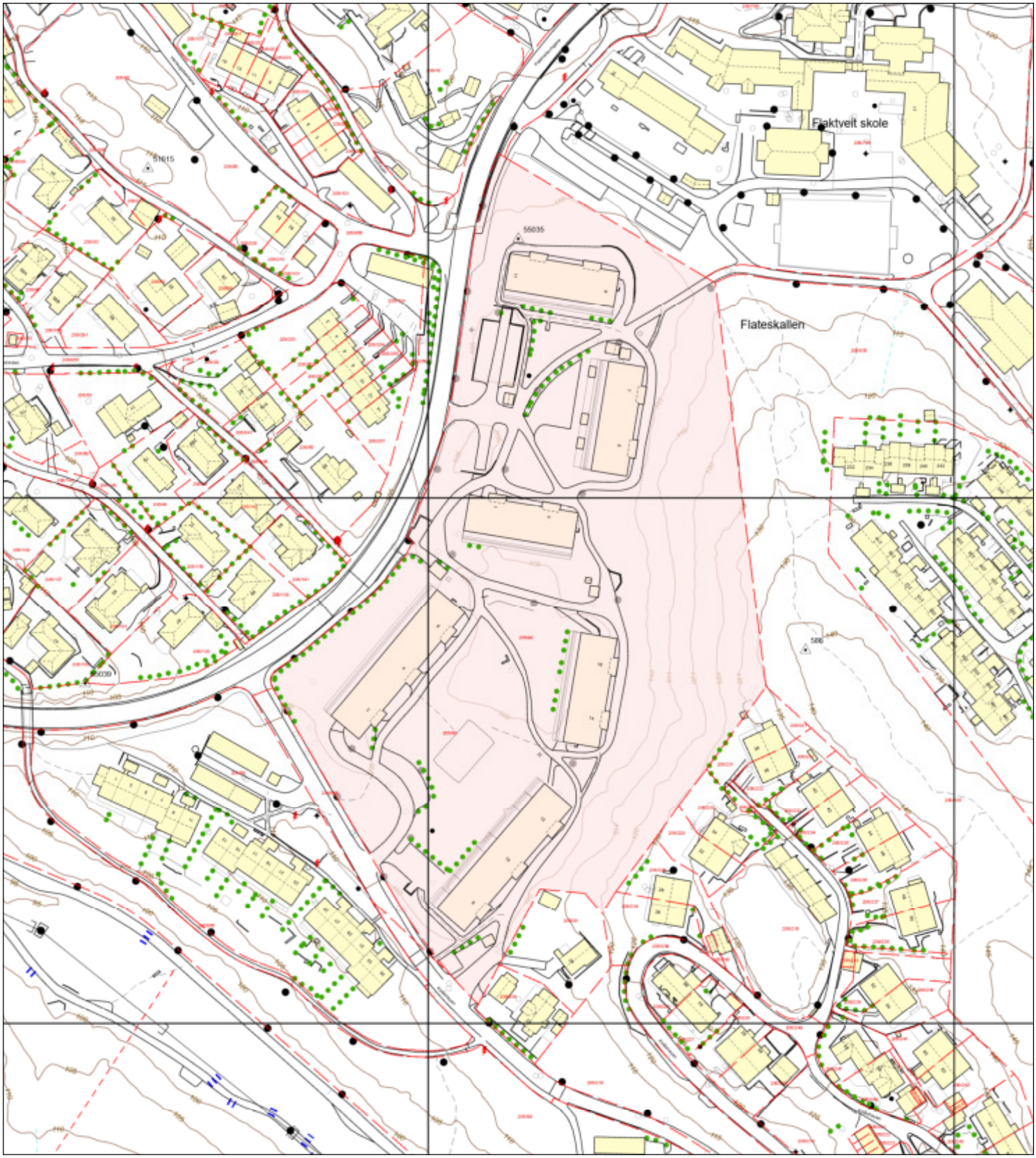
Basiskart

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:2000
Dato: 16.05.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 206/98/0/0
Adresse: Flaktveitsvingane 5, 5135 FLAKTVEIT m.fl.

Kartet er produsert i en målestokk som ikke viser viktige detaljer. Ordren vil innen få arbeidsdager bli oppdatert med et mer detaljert kart.



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

VEGSTATUSKART

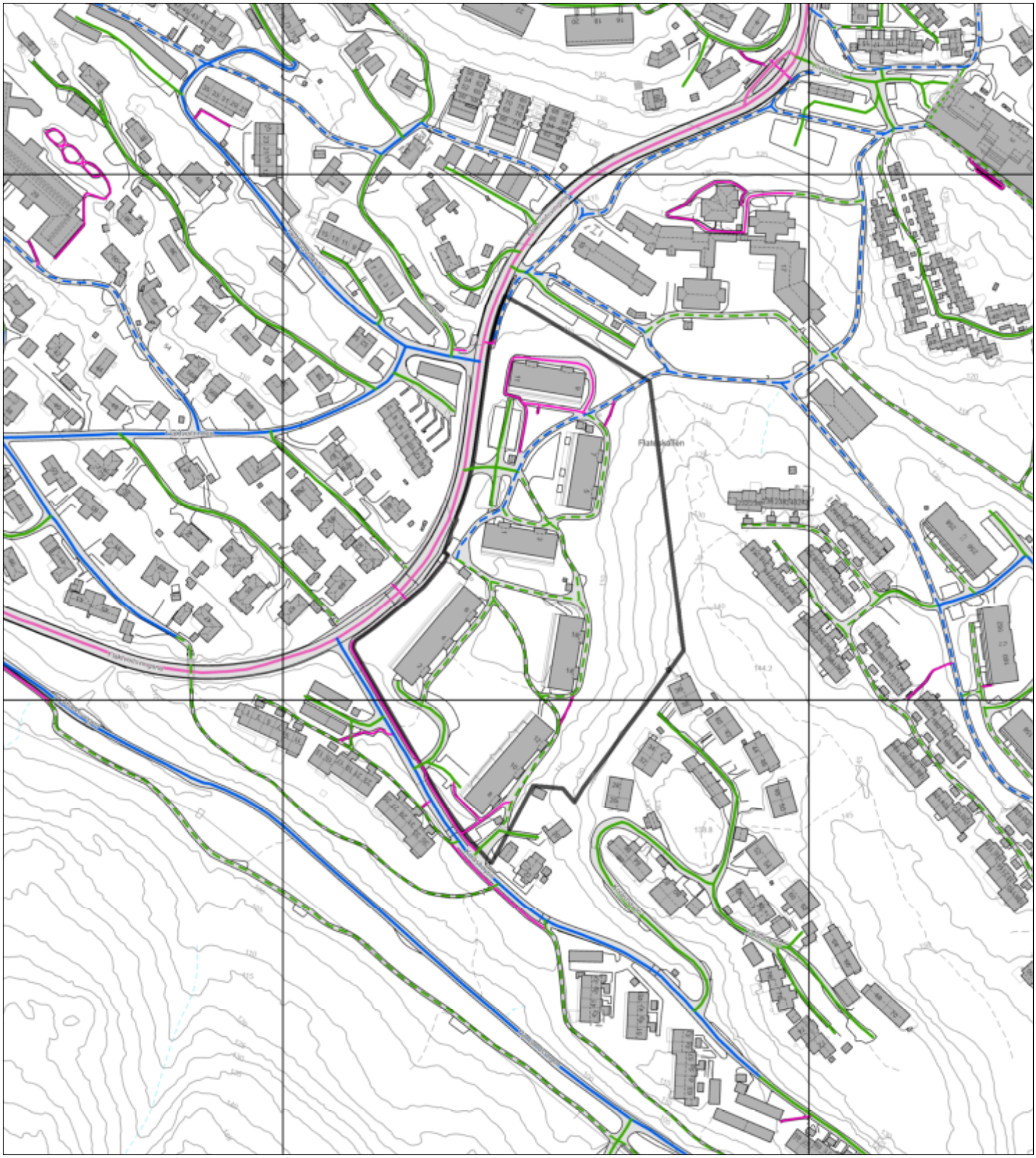
BERGEN KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 16.05.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 206/98/0/0
Adresse: Flaktveitsvingane 5, 5135 FLAKTVEIT

N



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

REGULERINGSPLAN

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 206/98/0/0
Utlistet 16. mai 2025

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
261779550	Grunneiendom	0	Ja	33 791,2 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
4300000	30	ÅSANE. FLAKTVEIT FELT X OG XI	3 - Endelig vedtatt arealplan	28.11.1977		98,9 %
5260100	30	ÅSANE. GNR 206, FLAKTVEIT FELT VI OG IX, SKOLETOMT	3 - Endelig vedtatt arealplan	10.10.1983	190000845	0,8 %
5280000	30	ÅSANE. FLAKTVEIT FELT VIII OG IX	3 - Endelig vedtatt arealplan	11.09.1981		0,3 %
4160000	30	ÅSANE. GNR 206, FLAKTVEIT, DEL AV SAMLEVEG B	3 - Endelig vedtatt arealplan	02.03.1977		< 0,1 % (281,8 m²)
4280001	31	ÅSANE. FLAKTVEIT FELT II, REGULERINGSENDRING	3 - Endelig vedtatt arealplan	05.07.1978		< 0,1 % (281,8 m²)

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
4300003	31	ÅSANE. GNR 206 BNR 229-238, FLAKTVEIT FELT X OG XI		23.04.1981
4300001	31	ÅSANE. GNR 206 BNR 98, FLAKTVEIT FELT X		05.07.1978
4160001	31	ÅSANE. FLAKTVEIT, BEKKJARKROKANE, FORTAU	190001875	05.09.1984
4160001	31	ÅSANE. FLAKTVEIT, BEKKJARKROKANE, FORTAU	190001875	05.09.1984
4280002	31	ÅSANE. FLAKTVEIT II, ENDRET VEIUTFORMING		01.12.1978
4160001	31	ÅSANE. FLAKTVEIT, BEKKJARKROKANE, FORTAU	190001875	05.09.1984
4160001	31	ÅSANE. FLAKTVEIT, BEKKJARKROKANE, FORTAU	190001875	05.09.1984

OBS! Flere planendringer kan ev. også ha relevans til eiendommen, - sjekk punktrepresentasjon i kartet og planarkivsystem

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y	53,0 %
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY	45,0 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	2,0 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_4	Historiske veifar	1,2 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	21,9 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	12,2 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplaner under arbeid

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

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
5285300	31	ÅSANE. FLAKTVEIT FELT IX, REKKEHUSBEBYGGELSE	3	-
4280000	30	ÅSANE. FLAKTVEIT FELT II	3	-
5260012	31	ÅSANE. GNR 206, FLAKTVEIT FELT VI, OMREGULERING TOMT GYMBYGG	3	190001295
4290002	31	ÅSANE. FLAKTVEIT FELT III OG IV	3	-

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
4290000	30	ÅSANE. FLAKTVEIT FELT III OG IV	3	-

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
206/99	139880803-1	Tilbygg	Rekkehus	Igangsettingstillatelse	20.08.2020	202014320
206/440	139886232-1	Tilbygg	Rekkehus	Igangsettingstillatelse	10.08.2021	202119520
206/55	300695500	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	23.07.2018	201815674
206/440	139886186-1	Tilbygg	Rekkehus	Rammetillatelse	03.08.2021	202119521
206/796	301317631	-	Annen lagerbygning	Rammetillatelse	28.02.2024	202316373
206/796	9519556-1	Tilbygg	Barnehage	Igangsettingstillatelse	13.12.2024	202316373
206/796	9519556-1	Tilbygg	Barnehage	Igangsettingstillatelse	25.03.2025	202316373
206/796	301317634	-	Annen lagerbygning	Rammetillatelse	28.02.2024	202316373
206/114	139681916	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	11.09.2023	-
206/114	301248421	-	Tomannsbolig, vertikaldelt	Rammetillatelse	11.09.2023	202313451

Andre opplysninger

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 16. mai 2025

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.
Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget. Noen plankart 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.

BERGEN KOMMUNE

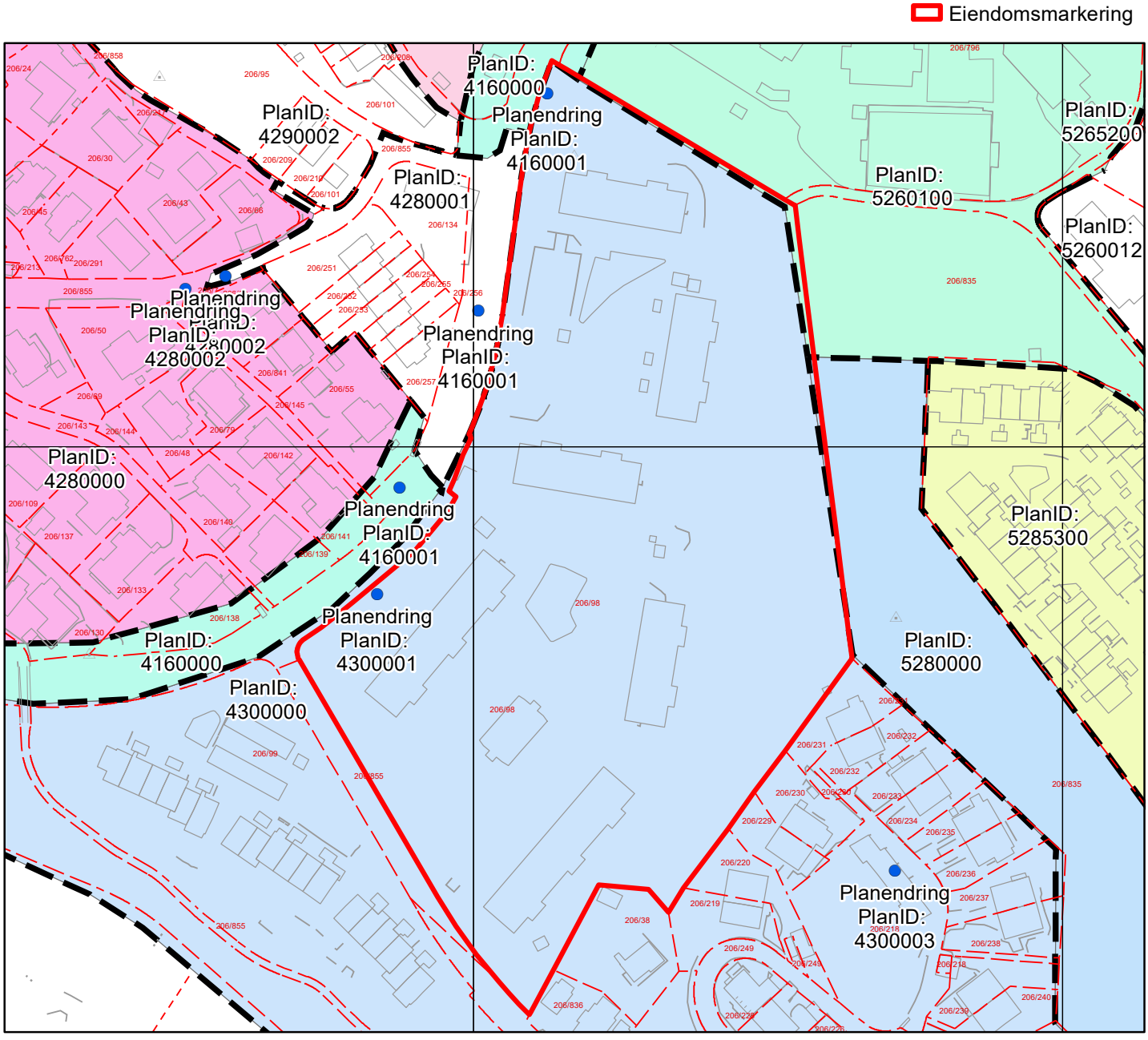
Reguleringsplan på grunnen - oversikt

N

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000 Gnr/Bnr/Fnr: 206/98/0/0
Dato: 16.05.2025 Adresse: Flaktveitsvingane 5 m.fl.

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
4160000, 4280001, 4300000, 5260100, 5280000



Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 4300000
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000 Gnr/Bnr/Fnr: 206/98/0/0
Dato: 16.05.2025 Adresse: Flaktveitsvingane 5 m.fl.

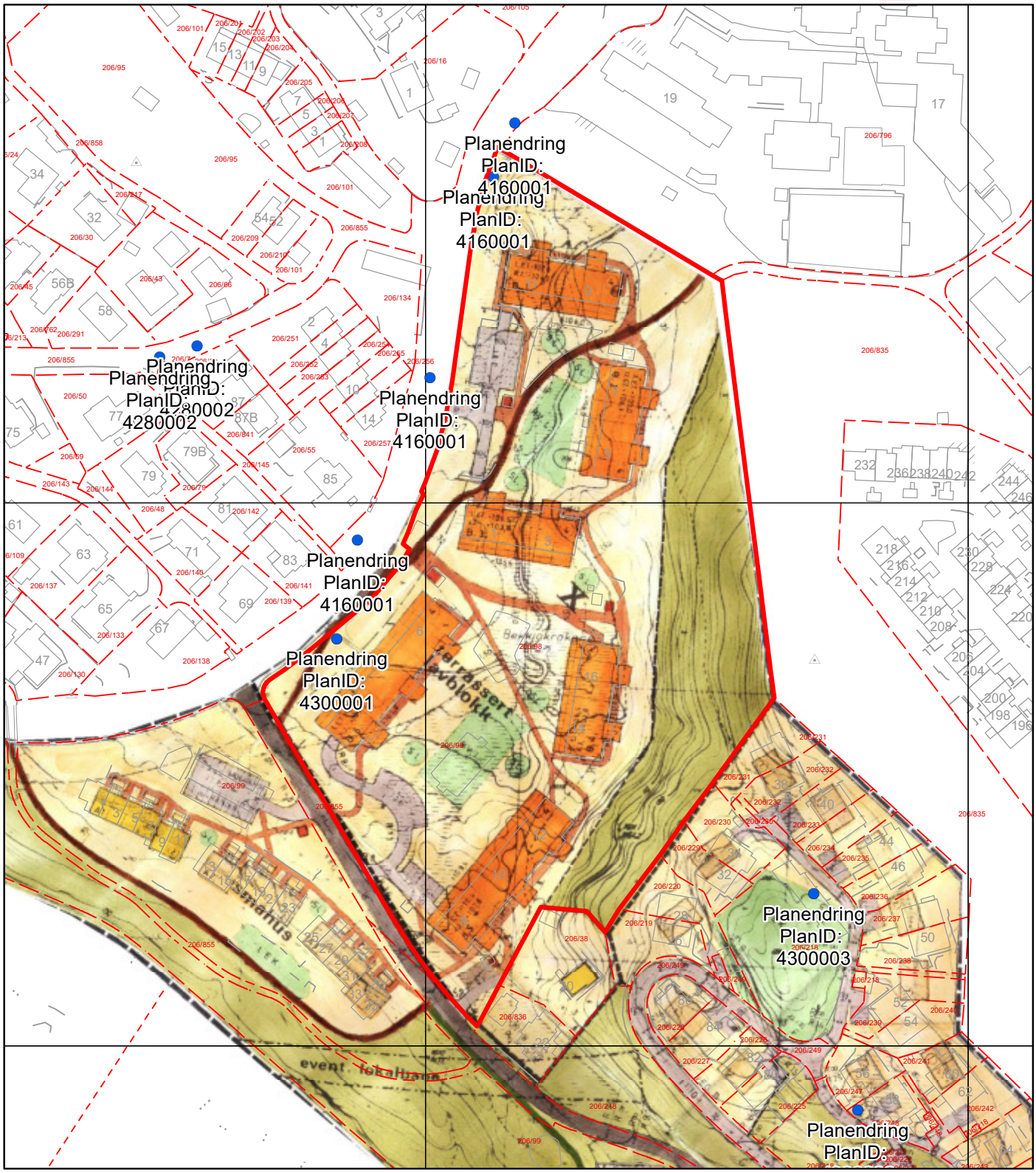
BERGEN KOMMUNE

N

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

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

Eiendomsmarkering



BYGGEOMRÅDE
- bolig

TRAFIKKOMRÅDE
- off. kjörevei
- off. gangvei

FRIOMRÅDE
- turvei

ANDRE BESTEMMELSER
- småhus, rekkehus
- blokk
- boss-staller
- felles kjörevei
- felles gangvei, torg, plass
- parkering garasje
- fellesareal
- lekeplasser
- eks. bebyggelse som beholdes

- planens begrensning
- formålsgrense
- byggegrense
- grense mot fellesareal
- frisiktlinje
- feltbegrensning
- tomtegrense
- Hydroforanlegg

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
REGULERINGSAVD.
16 DES. 1977
Arkiv: 504.4
Saksb. Peter

Fylkesrådmannen i Hordaland
10 NOV. 1977
Plan- og [illegible]

ÅSANE FLAKTVEIT FELT X XI
Forslag til reguleringsplan

Planl.

Tegn. RS

Dato 4-3-77

BERGEN KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
Reguleringsavdelingen

Mål: 1:1000

Arkiv nr. R.5.430.

Tegn. nr.

Rev.

Det bekreftes at planen er i samsvar med bygningsrådets vedtak av 22. april 1977.

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

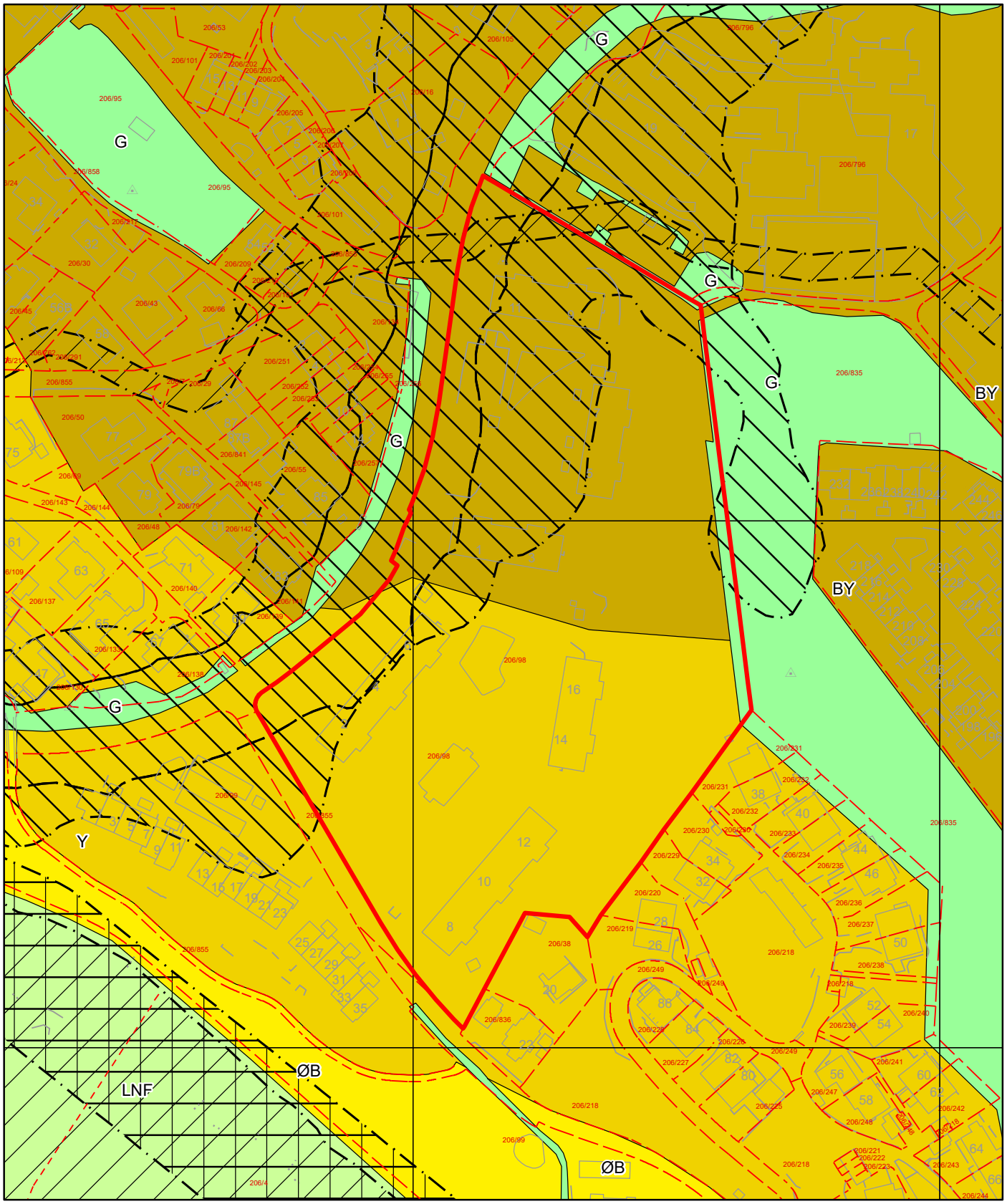
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000
Dato: 16.05.2025

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 206/98/0/0
Adresse: Flaktveitsvingane 5 m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan


Arealformålgrense


Angitthensyn friluftsliv


Angitthensyn kulturmiljø


Båndleggingsone


Støysone gul


Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Byfortettingssone

Ytre fortettingssone

Øvrig byggesone

Grønnstruktur

LNF

FERDIGATTEST

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVDELINGEN
TLF. (05) 21 36 00
BERGEN RÅDHUS
5000 BERGEN

Vestlandske Boligbyggelag,
Strandgaten 196,
5011 BERGEN - NORDNES

Bergen, den 24.10.1979

ARKIV nr. 503.1
MH/GS

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven, jfr. § 99.

Byggeplass	ÅSANE, Flaktveit,	G.nr. 106,	B.nr. 98
Arbeidets art	Nybygg	Byggets art	Bolig B 2.
Byggherre	Bekkjarkrokane Borettslag	Ansvarshavende	ing. M. Rønning
Søknadens dato	12.12.1977	Byggetillatelse gitt	25.8.1978

Besiktigelse ble foretatt den: 23.10.1979 Følgende mangler ble funnet:

Innvendig: Montering av selvlukker på A-60 dører.
Justering av B-30 dører.
Alle rørgjennomganger i underetasje må tettes omhyggelig.
Krav fra brannvesenet gitt i skriv til byggesaksavd. datert 18.9.79, må etterkommes.
Kopi av skrivet er oversendt Vestbo v/byggeleder.
Rom i underetasje som er godkjent til barnehage er ikke ferdig.

Utvendig: Lekeplasser må opparbeides etter godkjente planer.
Litt finplanering.

Midlertidig brukstillatelse gis herved under forutsetning av at ovennevnte mangler rettes innen: 1.10.1980.

Ansvarshavende må deretter varsle bygningskontrollen og anmode om ferdigbesiktigelse.

Kopi sendes:

- [x] ansvarshavende adr: Lodin Lepps gate 2, 5000 Bergen
- [ ]
- [x] Feiervesenet avd. Eidsvåg
- [ ]
- [ ]

BYGNINGSKONTROLLEN

F. C. Lund
overingeniør

M. Hindenes
bygningskontrollør

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
BYGGESAKSAVDELINGEN
Allehelgens gate 5
Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10
postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no
www.bergen.kommune.no

Rolv Eide AS
Postboks 325
5343 STRAUME

Deres referanse:	Vår saksbehandler:	Vårt saksnummer:	Dato:
	Ronny Jakobsen Dir. tlf.: 5556 6482	201536286/10	311017

FERDIGATTEST

Eiendom	:	Gnr 206 Bnr 98
Adresse	:	Flaktveitsvingane 7
Tiltakshaver	:	Vestlandske Boligbyggelag
Tiltaket	:	Bruksendring annet bygg

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 16.10.17 og rammetillatelse datert 18.02.16.

VEDTAK
Det gis ferdigattest for bruksendring fra barnehage til 4 stk nye boenheter, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
for etatsdirektøren

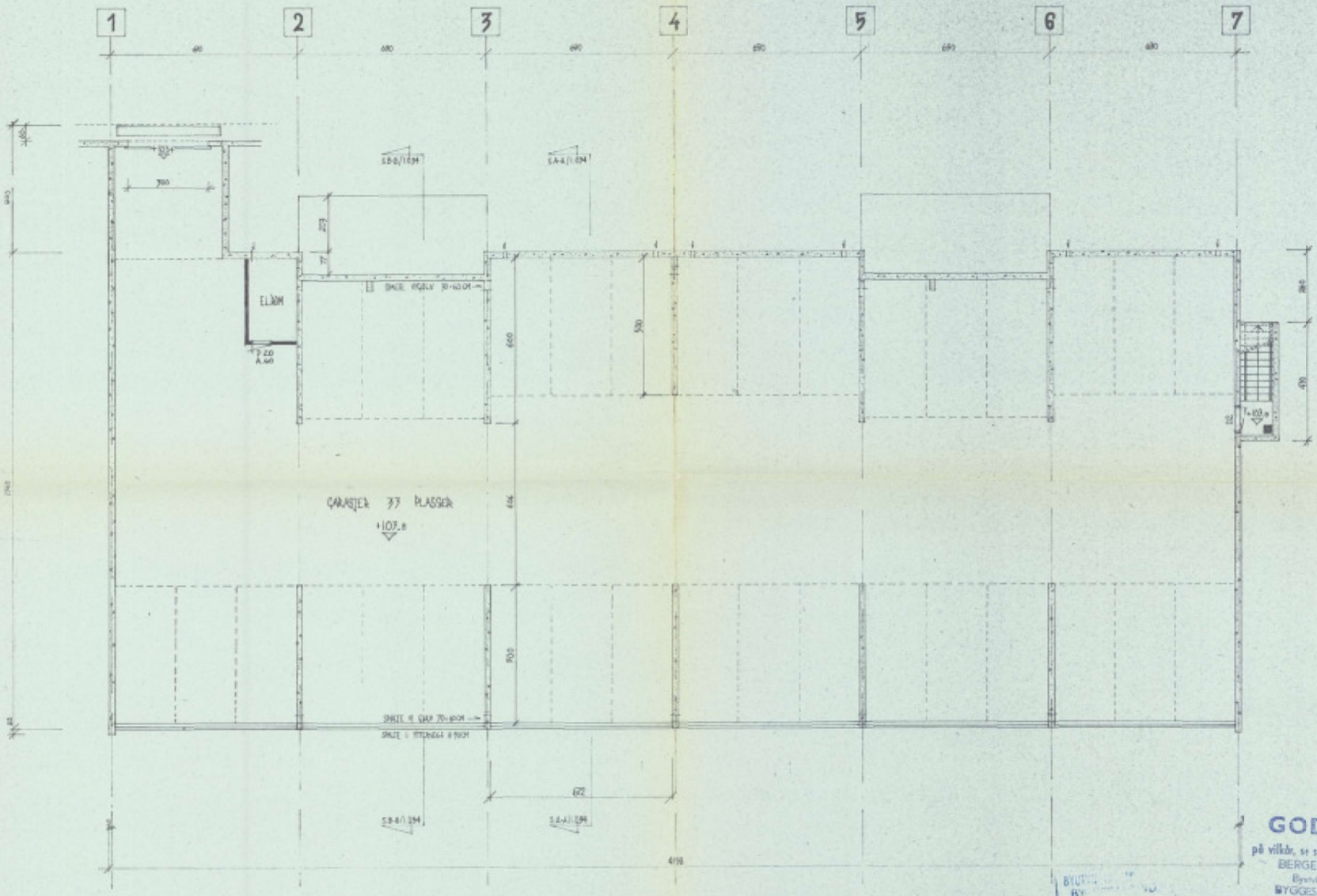
Ronny Jakobsen - saksbehandler
Glenn M. Kristensen - gruppeleder

Brevet er elektronisk signert og har derfor ingen underskrift.

Kopi: Vestlandske Boligbyggelag, Postboks 1947 Nordnes, 5817 BERGEN

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

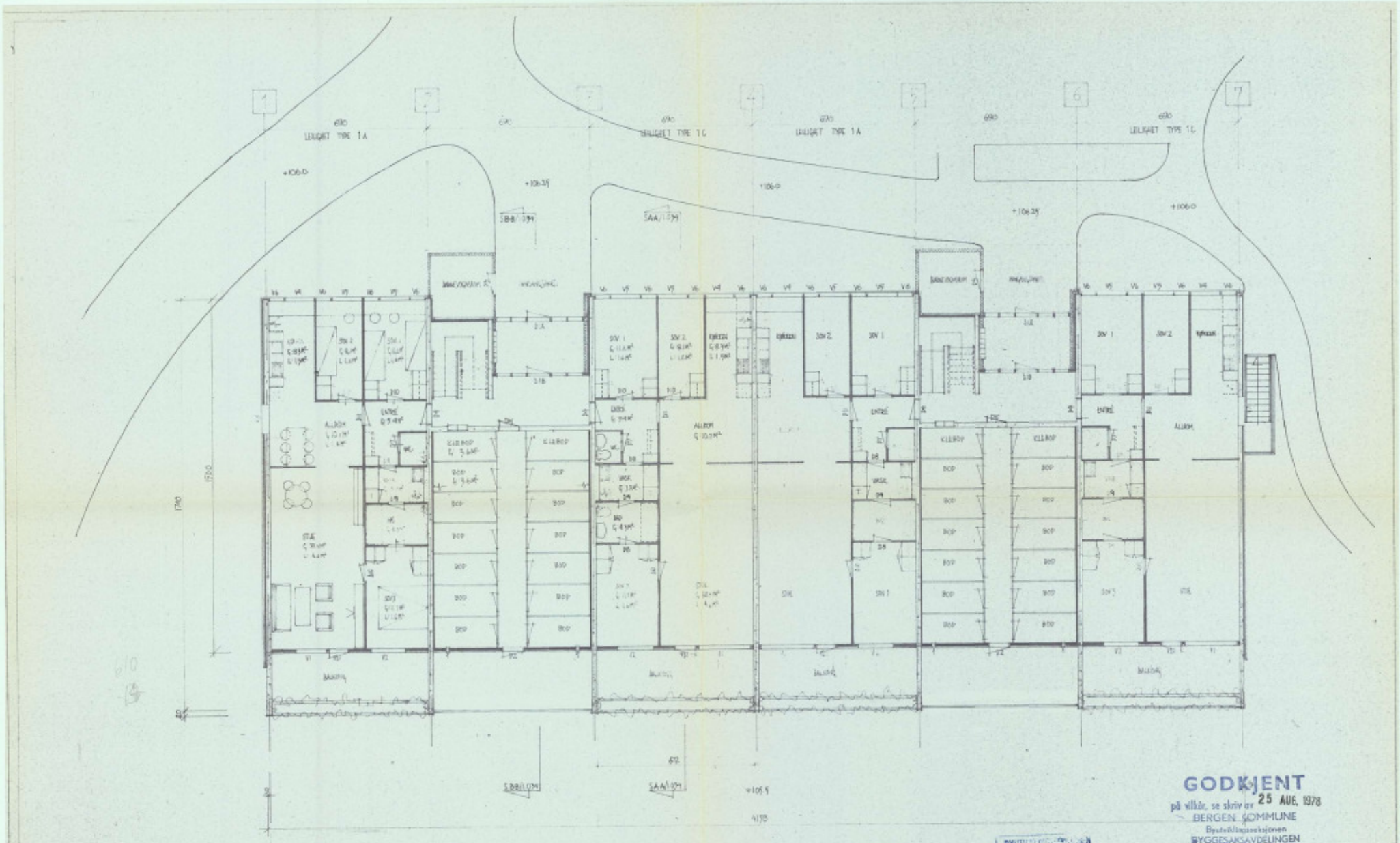
TEGNINGER



GODKJENT
på vilkår, se skriv av 25 AUG. 1978
BERGEN KOMMUNE
Byutviklingsetaten
BYGGESAKSAVDELINGEN

BYUTV. BY
23. 12. 77
Arkiv 503.1

BOLIGBEBYGGELSE VESTLANDET BOLIGSELSKAP		KJELLERPLAN		B 7
BYGNING KONTELLERSESTEDSANE	MÅL 1:100	DATO 7.5		
M. & J. SVENNINGSSON ARKITEKTER MNAL TLF. 29 10 05 EIKEVEGEN 6 5032 MINDE	MAPPE NR. 359	TEGN NR. 1.028		REV.



GODKJENT
på vilkår, se skriv av 25 AUG. 1978
BERGEN KOMMUNE
Byutviklingsseksjonen
BYGGESAKSAVDELINGEN

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVD.
23. 12. 77
Arkiv 903.1

REV	ANT	REVISJONEN GJELDER	SIGN.	DATO

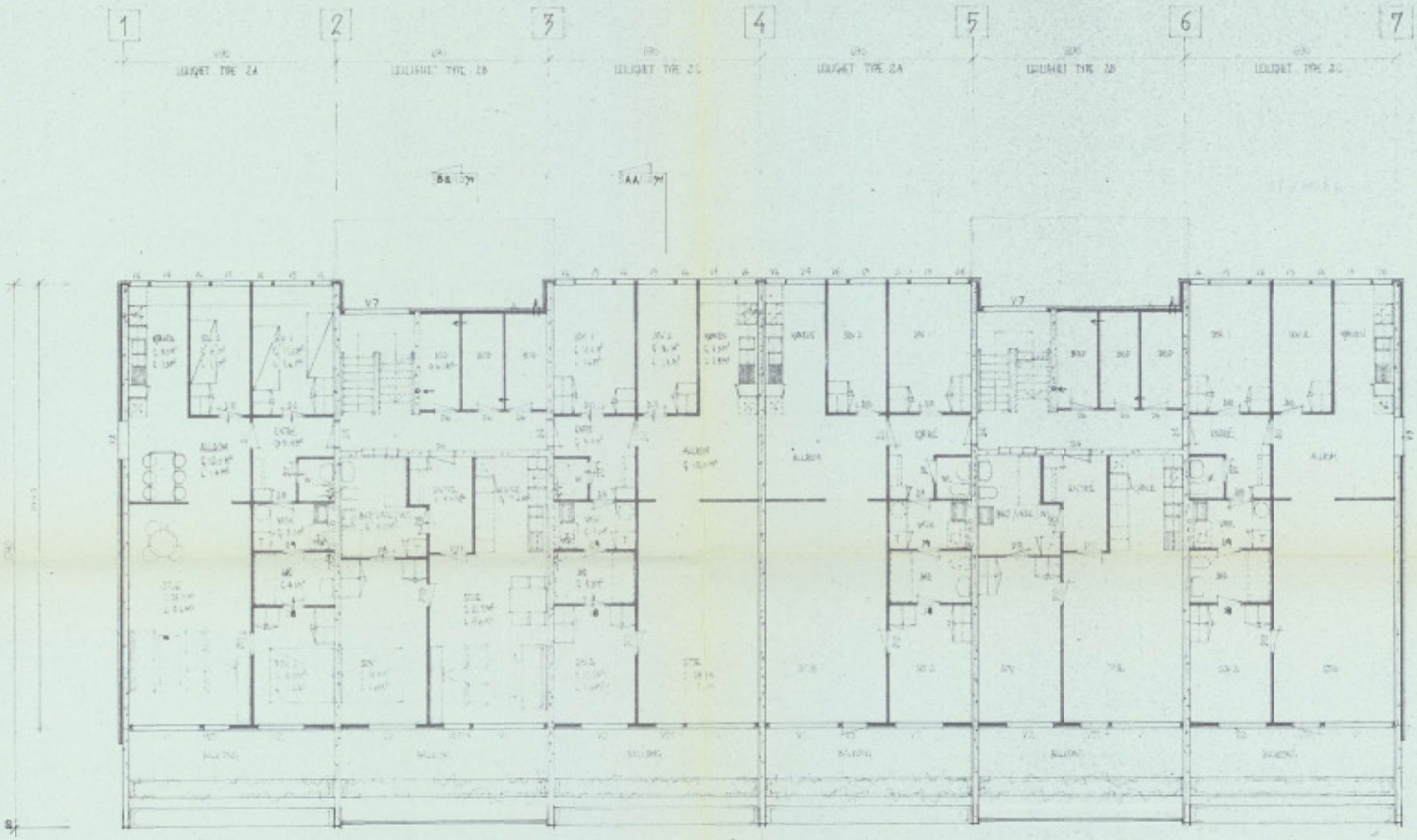
BEBYGGELSEKANE
VESTLANDSKE BOLIGBYGGELAG
BLOCK 2.2.
ANMELDELSESTEGNING

PLAN 1 ET. B3.
M.A.L. 1:100
TEGN. F.S.
DATO 19-12-77

M. & J. SVENNINGSSON
ARKITEKTER M.N.A.L. TLF 28 00 05
EIKESDEN 4 5032 MINDE

SAK NR. 359
TEGN. NR. 1,029
REV.

DR.DPI - B40

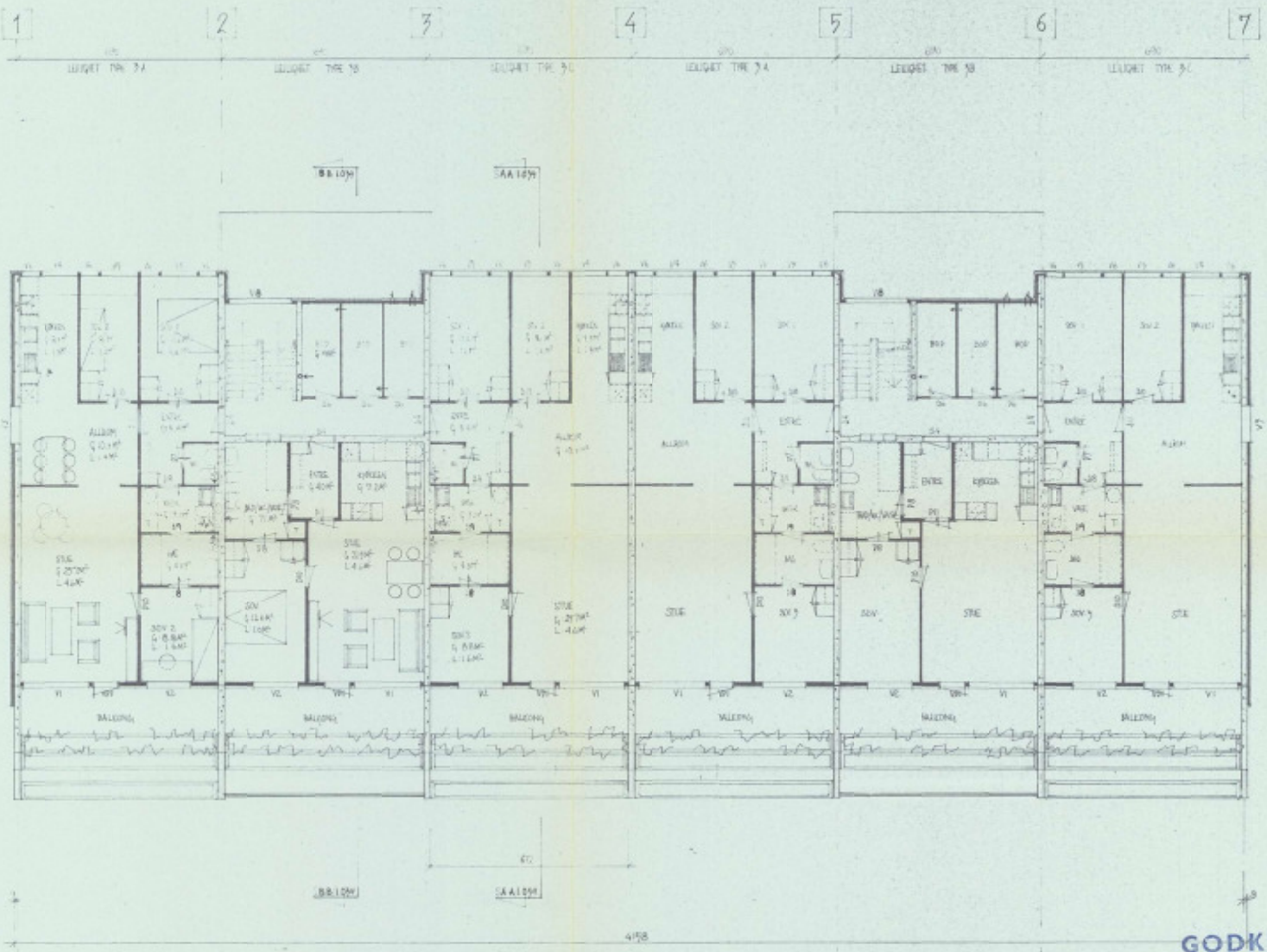


BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVD.
23. 12. 77
Arkiv 503.1

GODKJENT
25 AUG. 1978,
på vilkår, se skriv av
BERGEN KOMMUNE
Byutviklingssekasjonen
BYGGESAKSAVDELINGEN

					BERGJAGERANE VESTLANDSKE BOLIGBYGGELAG	PLAN 2.ET.	B3.
					BLOKKER. ANMELDTLIGGESTEGNING	MÅL 1:100	SIGN. FS DATO 8-12-77
					M. & J. SVENNINGSSON ARKITEKTER M.N.A.L. TLF. 28 90 05 EIKEVEGEN 4 5032 MINDE	SAK NR. 359	TEGN. NR. 1.030
REV.	ANT.	REVISJONENS INNHOLD	SIGN.	DATO			

D4 Bø 850

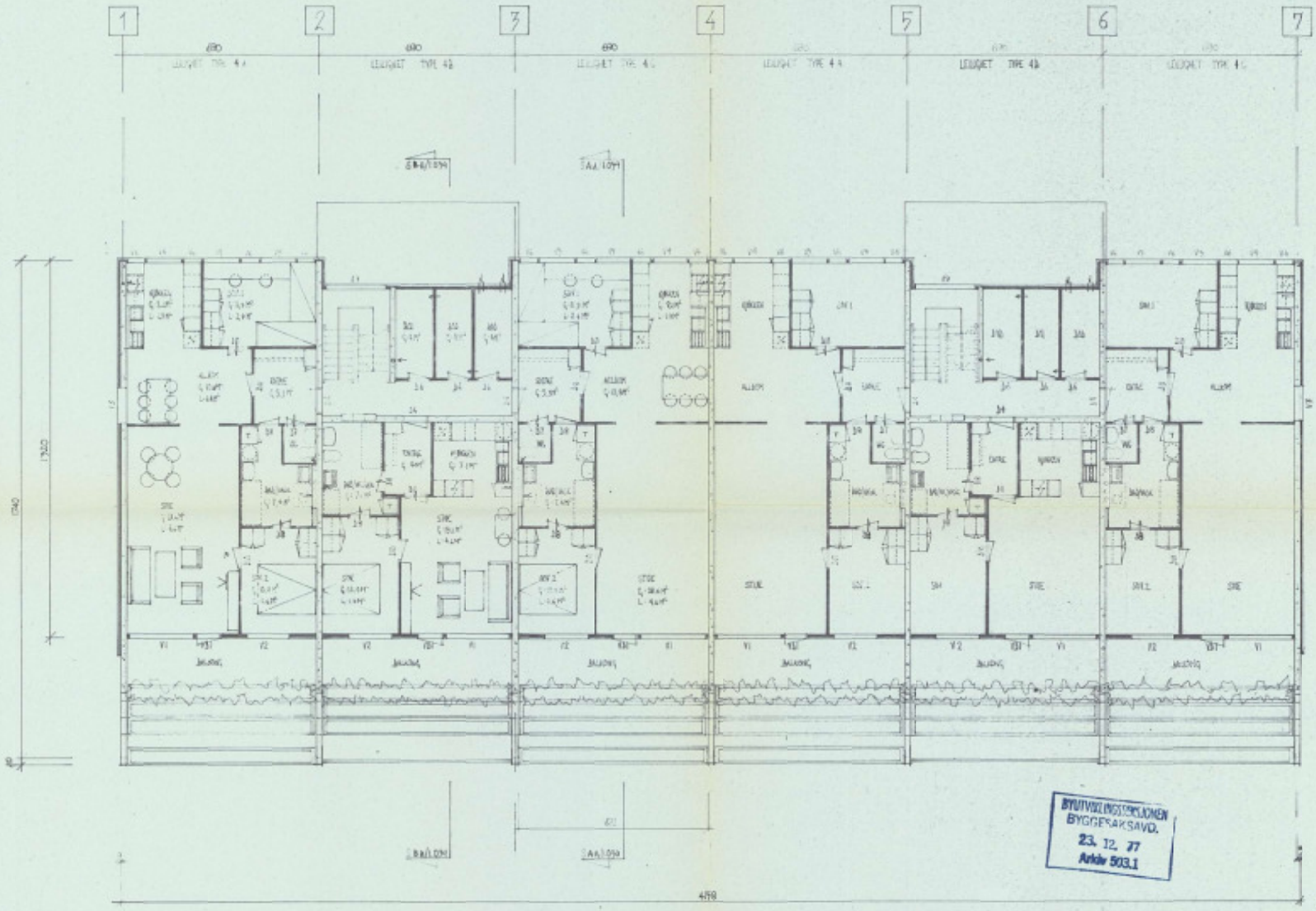


GODKJENT
på vilkår, se skriv av 25 AUG. 1978
BERGEN KOMMUNE
Byutviklingsseksjonen
BYGGESAKSAVDELINGEN

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVD.
23. 12. 77
Arkiv 903.1

					BEKKJAKRÅANE VESTLANDSKE BOLIGBYGGELAG	PLAN 2.ET.	B3.
					BLOKKER. ANMELDELSESTEGNING	MÅL 1:100	TEGN. T.S.
							DATO 19-12-77
					M. & J. SVENNINGSSON ARKITEKTER M.N.A.L. TLF. 29 10 55 SIKEVEGEN 4 5032 MINDE	SAK NR. 359	TEGN. NR. 1.031
REV.	ANT.	REVISJONEN GJELDER	SIGN.	DATO			REV.

D9, D9- 850

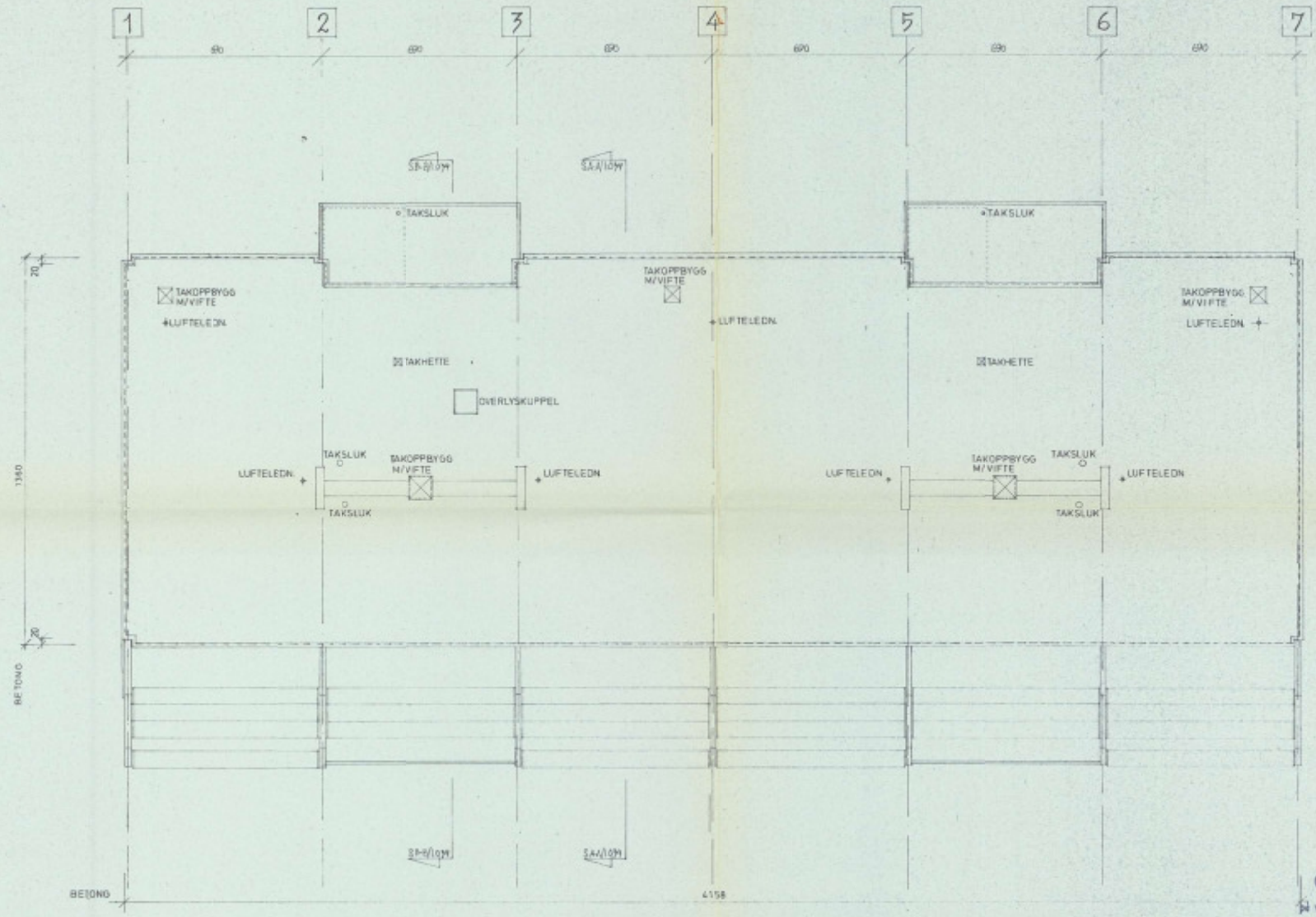


BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVD.
23. 12. 77
Arkiv 503.1

GODKJENT
på vilkår, se skriv av 25 AUG. 1978
BERGEN KOMMUNE
Byutviklingssektoren
BYGGESAKSAVDELINGEN

REV.	ANT.	REVISJONEN GJELDER	SIGN.	DATO	BLOKKLEILIGHETER VESTLANDSK BOLIGSELSKAP	PLAN 4 ET.	B.J.
					BLOKKER ANMELDELSESTEGNING	MÅL 1:100	SIGN. DATO 19-12-77
					M. & J. SVENNINGSSON ARKITEKTER M.N.A.L. TLF 29 10 05 EIKEVEGEN 4 5032 MINDE	TEK. NR. 359	TEGN. NR. 1.032

D4.84: 880

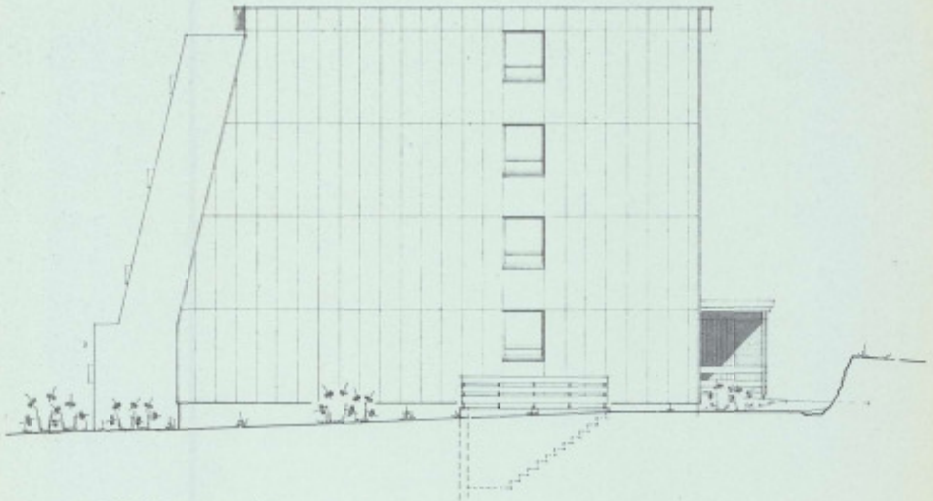


GODKJENT
på vilkår, se skriv av 25 AUG. 1978
BERGEN KOMMUNE
Byutviklingsetaten
BYGGESAKSAVDELINGEN

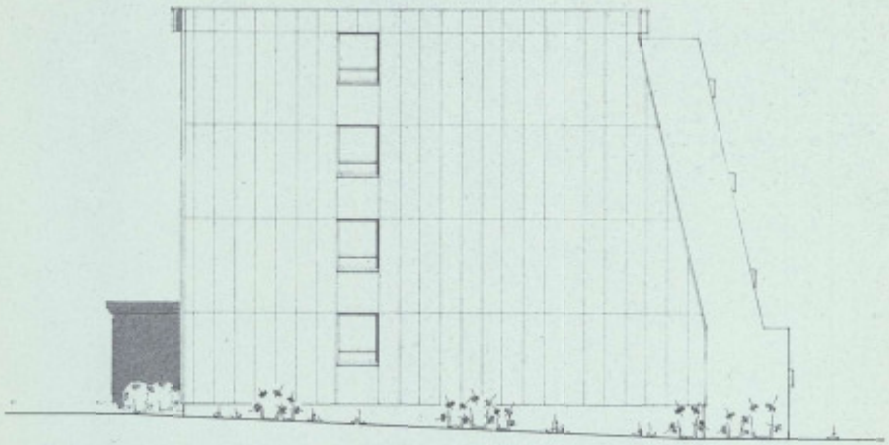
BYGNINGSINSPEKSJONEN
BYGGESAKSAVD.
23. 12. 77
Arkiv 903.1

BEKKJAKROKANE VESTLANSKE BOLIGBYGGELAG	TAKPLAN B3
BLOKKER ANMELDELSESTEGNING	MÅL 1:100 · SIGN. W · DATO 5-12-77
M. & J. SVENNINGSSON ARKITEKTER MNAL TLF 29 30 05 EIKESVEGEN 6 5032 MINDE	ARK. NR. 359 · TEGN. NR. 1033

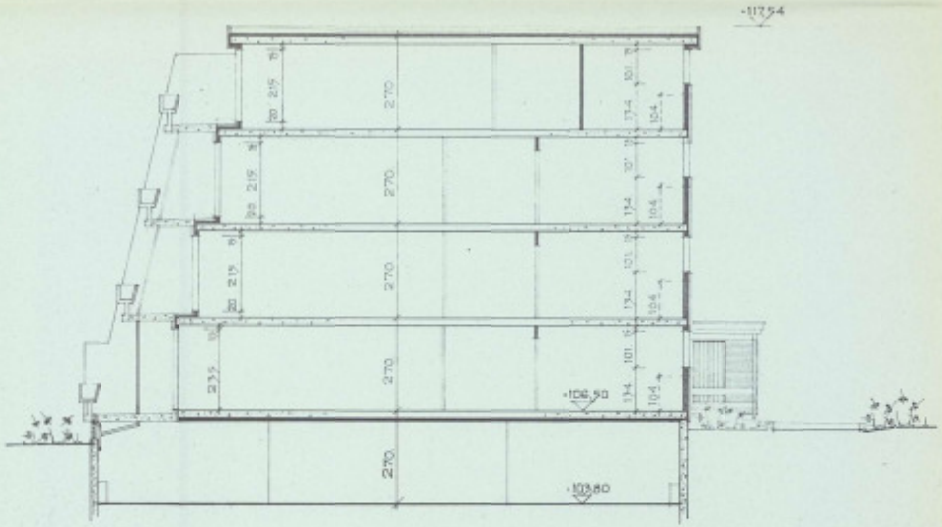
REV. | ANT. | REVISJONEN GJELDER | SIGN. | DATO



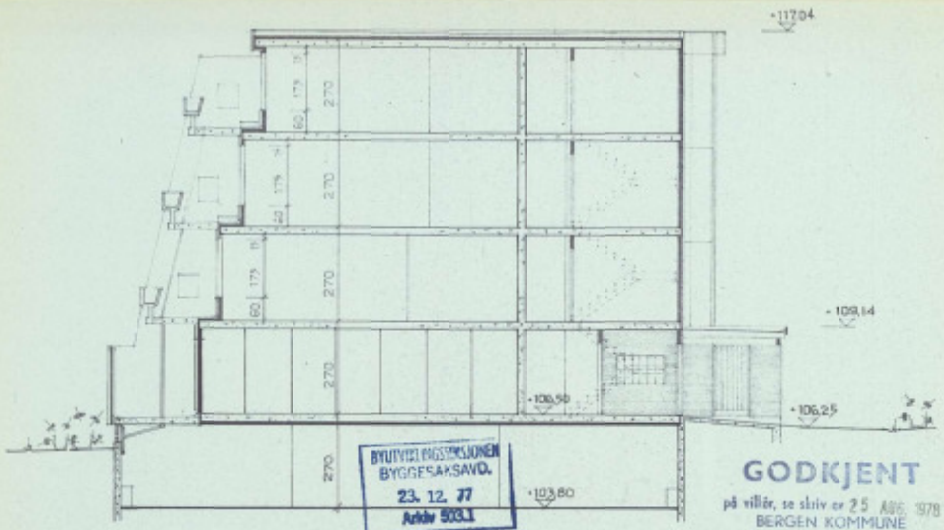
FASADE MOT ØST. M. 1:100.



FASADE MOT VEST. M. 1:100.



SNITT A-A. M. 1:100.

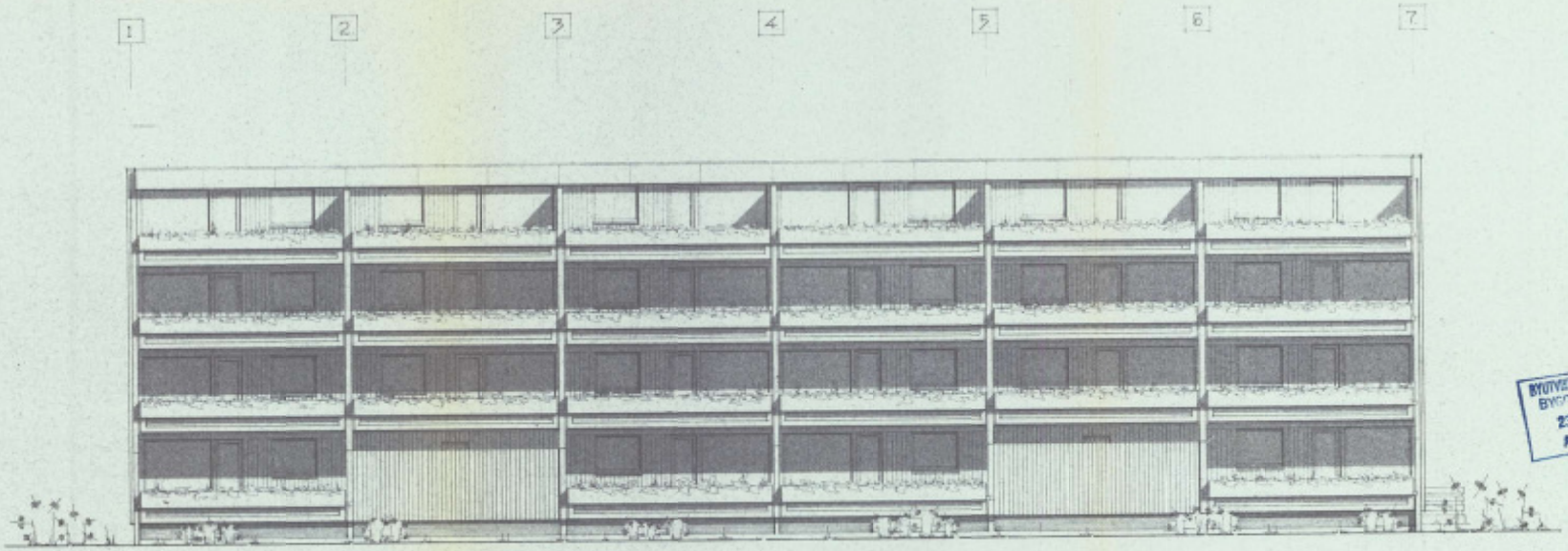


SNITT B-B. M. 1:100.

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVD.
23. 12. 77
Arkiv 503.1

GODKJENT
på vilkår, se skriv av 25 AUG 1978
BERGEN KOMMUNE
Byutviklingsseksjonen
BYGGESAKSAVDELINGEN

BERKTJARNKANE BOLETTSLAG VESTLANDSKE BOLIGBYGGELAG	GAVLER OG SNITT
BOLIGBLOKK B3	A4
ANMELDELSESTEGNING	1:100 — 15.12.77
M. & J. SVENNINGSSON	359. 1.034



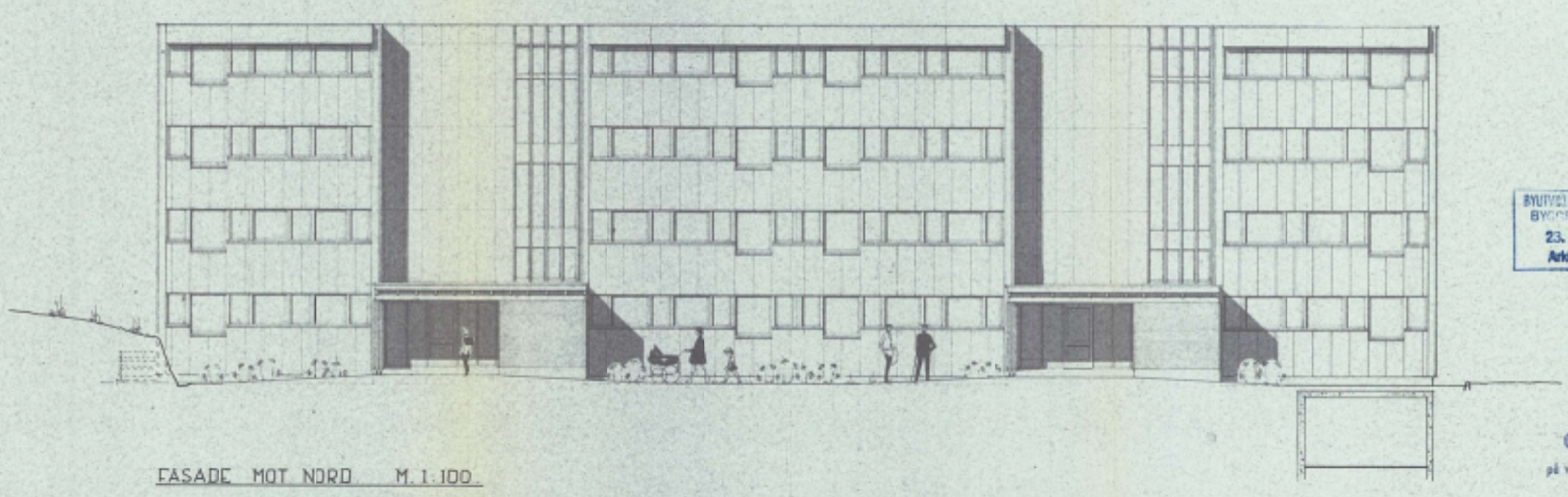
FASADE MOT SYD M 1:100

BYUTVIKLINGSAVDELINGEN
BYGGESAKSAVD.
23. 12. 77
Arkiv 503.1

GODKJENT
på vilkår, se skriv av 25. NOV. 1978
BERGEN KOMMUNE
Byutviklingsavdelingen
BYGGESAKSAVDELINGEN

							BORGJAHØGKANE BORETTSLAG. VESTLANDSKE BOLIGBYGGELAG	FASADE MOT SYD.	
							BOLIGBLOKK B3	MÅL: 1:100	TEGN: A.H. DATO: 12-77
							ANMELDELSESTEGNING.		
							M. & J. SVENNINGSSON ARKITEKTER MNAL TLF. 29 10 05 EIKEVEGEN 4 5032 MINDE	ARK. NR. 359.	TEGN. NR. 1035.
REV.	ANT.	REVISJONEN GJELDER	SIGN.	DATO					

7 6 5 4 3 2 1



FASADE MOT NORD M. 1:100

BYUTVIKLINGSAVDELINGEN
BYGGESAKSAVD.
23. 12. 77
Arkiv 503.1

GODKJENT
på vilkår, se skriv av 25 AUG. 1978
BERGEN KOMMUNE
Byutviklingsavdelingen
BYGGESAKSAVDELINGEN

					BERGJAVRÅKANE BORETTSLAG	FASADE MOT NORD	
					VESTLANDSKE BOLIGBYGGELAG		
					BOLIGBLOKK B 3	M. A. U.	
					ANMELDELSESTEGNING	1:100	9-12-77
					M. & J. SVENNINGSSON	359.	1.036
REV.	ANT.	REVISJONEN GJELDER	SIGN.	DATO	ARKITEKTER M.N.A.L. TLF. 29 10 06 EIKEVEGEN 4 5038 MINDE		

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Flaktveitsvingane 5
Andelsnr. 26 Orgnr. 953207192 i Bergen kommune

Oppdragsnummer:
136-25-0059

Meglerforetak: Vikebø & Jørgensen Åsane AS

Saksbehandler: Glenn Sivertsen

Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 92 01 39 91

E-post: glenn.sivertsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater

Notater