PRIVATMEGLEREN
VIKEBØ & JØRGENSEN

VÅKLEIVÅSEN 228

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Nabolagsprofil

Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Rapportutkast

Tilstandsrapport

Andelsleilighet over to plan med vestvendt veranda og fast garasjeplass med elbillader

Våkleivåsen 228, 5155 BØNES

BERGEN kommune

gnr. 20,20, bnr. 1722,1721, snr. 0,0

Andelsnummer 21

Sum areal alle bygg: BRA: 107 m² BRA-i: 97 m²



Befaringsdato: 20.09.2026 **Rapportdato:** 23.09.2026 **Oppdragsnr.:** 16556-2204

Foretak: Takstmann Øystein Lunde AS **Takstingeniør:** Øystein Lunde

Takstmann Øystein Lunde AS

Utkast

Rapportansvarlig

Øystein Lunde

Uavhengig Takstingeniør

lunde.oystein@hotmail.com

905 79 998

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Utkast

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Utkast

Beskrivelse av eiendommen

Andelsleilighet over to plan med vestvendt veranda og fast garasjeplass med elbillader - Byggeår: 1984

UTVENDIG Gå til side

Alle bygningsdeler og installasjoner har begrenset levetid.
Eldre konstruksjoner/deler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke tilfredsstille dagens krav.

Generelt:
Tatt i bruk (GAB) 01/01-1984
Antall boliger 30
Antall etasjer5

Bygget er oppført i betongkonstruksjoner som bærende konstruksjon etc. (etasjeskiller av betong) samt trekonstruksjon med utvendig kledning av fibersement.
Sperretak med betongtakstein etc.
Opplyst av andelshaver:
Felles trappegang ble pusset opp i ca. 2016.

Vinduene er trevinduer beslått med aluminium og med 3-lags isolerglass fra 2021. Stort takvindu i soverom i loftsetasjen.
Brann- og lydklassifisert entrédør (ca. 2016). Branndør også til bod (1983, tg. 2 pga. alder) med adkomst fra felles trappegang.
Verandadør med 3-lags isolerglass fra 2021.

Vestvendt veranda på ca. 9 m².
- Rekkverk i alu/glass utførelse, høyde ca. 1,05 meter (2021)
- Manuell markise
- Rømningsvei via veranda

INNVENDIG Gå til side

Gulv med enstavs eikeparkett (opplyst fra ca. 2018), laminat, flis og belegg/våtromsbelegg.
Vegger med tapet, baderomsplater, malte glatte flater, marmorfliser og keramiske fliser. Himling med malte glatte flater/betong. Hvite takplater i bad.

Etasjeskillere og bærende konstruksjoner er av betong.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

Det er innvendig tretrapp i leiligheten.
Innvendige dører er slette hvite innerdører. Opprinnelig branndør til soverom i loftsetasjen

VÅTROM Gå til side

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Bad med wc/vaskeplass på ca. 6 m²:
Opplyst:
- Badet ble overflateoppusset i 2018 med baderomsplater, møblement og dusjkabinett.

KJØKKEN Gå til side

IKEA kjøkken fra 2004 med hvite fronter og laminat benkeplate med marmorfliser over. Overskap med glassfelt og lys. Lys/led og strømuttak under overskap.
Integrert ovn med pyrolyse og dampfunksjon samt platetopp med induksjon. Plass og opplegg for oppvaskmaskin og kjøleskap.

Opplyst:
Ny benkeplate og vask i 2018 samt ny ovn og platetopp i 2019.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator fra 2026 med avtrekk ut.
Merk:
Anbefaler og montere komfyrvakt.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom på ca. 2 m²:
- Eikeparkett på gulv, malte vegger og vegger med tapet samt malt betong i tak.
- Toalett (2026) og møblement med servant, hylle/speil og lys.
- Mekanisk avtrekk og tilluft via dør

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobberrør.
Generelt:
Skal du bygge om et bad/våtrom som har kobberrør i veggene, og du gjør en ombygging og flytter på rørene skal du følge siste forskrift.
I TEK17 står det at vannrørene skal være utskiftbare og at lekkasjer ikke skal medføre skade. – Det betyr i praksis at du skal bytte ut kobberrørene med rør i rør.
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.

Det er balansert ventilasjon fra 2021.
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank, uviss alder.

Opplyst:
Det har vært el-tilsyn siste 5 år. Hovedsikring ble da byttet av elektriker.
El- skap med automatsikringer.
Generelt:
Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Røykvarslere og brannslukningsapparat

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

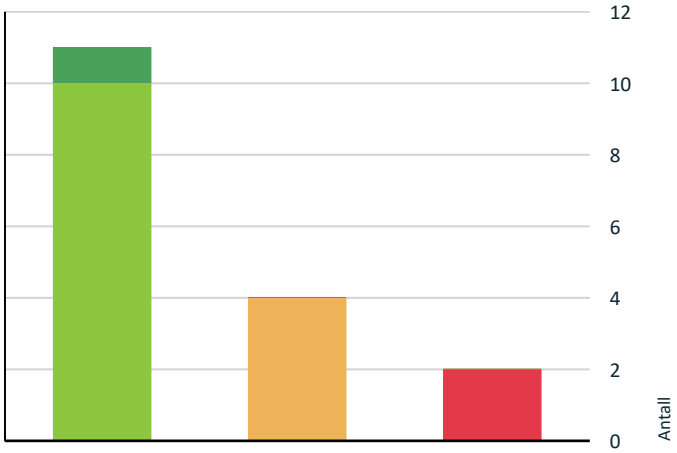
Lovlighet Gå til side

Andelsleilighet over to plan med vestvendt veranda og fast garasjeplass med elbillader
• Det foreligger ikke tegninger

Utkast

Sammendrag av boligens tilstand

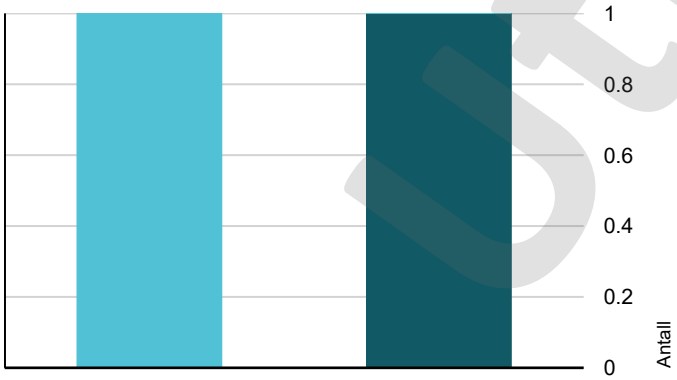
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet over to plan med vestvendt veranda og fast garasjeplass med elbillader

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Kjøkken > 3. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.	Gå til side

Utkast

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET OVER TO PLAN MED



Byggeår
1984

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Brukes av andelshaver

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2021	Modernisering	Fellesareal: Ny taktekking, etterisolert takkonstruksjon, nye vinduer med 3-lags isolerglass, ny ytterkledning av typen fibersement + rekkverk på veranda. Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er trevinduer beslått med aluminium og med 3-lags isolerglass. Stort takvindu i soverom i loftsetasjen.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør (ca. 2016). Branndør også til bod (1983, tg. 2 pga. alder) med adkomst fra felles trappegang. Verandadør med 3-lags isolerglass fra 2021.



Brann/lyddør til felles trappegang



Verandadør



Opprinnelig branndør fra 1983 til bod fra felles trappegang

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Vestvendt veranda på ca. 9 m².
- Rekkverk i alu/glass utførelse, høyde ca. 1,05 meter (2021)
- Manuell markise
- Rømningsvei via veranda

Utkast

Tilstandsrapport



Flott utsikt mot natur etc.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv med enstavs eikeparkett (opplyst fra ca. 2018), laminat, flis og belegg/våtromsbelegg.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger med tapet, baderomsplater, malte glatte flater, marmorfliser og keramiske fliser. Himling med malte glatte flater/betong. Hvite takplater i bad.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillere og bærende konstruksjoner er av betong.

⚠ Radon

Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

TG 3 Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er tretrapp.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

• Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

Kostnadsestimat er ikke fasit

Kostnadsestimat: Under 20 000



Mangler rekkverk i nederste del



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er slette hvite innerdører. Opprinnelig branndør til soverom i loftsetasjen



Slette hvite innerdører

Utkast

Tilstandsrapport



Branndør fra 1983 til soverom i loftsetasjen.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Opplyst:
- Badet ble overflateoppusset i 2018 med baderomsplater, møblement og dusjkabinett.

Bad med wc/vaskeplass på ca. 6 m²:
Dusjkabinett med avløpsrør direkte til opprinnelig sluk i vaskedel av bad, klosett, møblement med servant samt overskap med speilfront og lys.
Dobbel stikkontakt over skap.
- Opplegg for vaskemaskin etc.
- Takhøyde i bad er på ca. 2, 25 meter.
- Mekanisk avtrekk fra bad og tilluft via dør
- Varmekabel i bad fra byggeår med ny termostat opplyst i 2022
- 2 opprinnelig sluker i badet, badedel og vaskedel
- Hvite takplater

Fall/forskjell fra topp flis i badedel til topp slukrist er ca. 15 mm, dørterskel er ca. 12-14 mm høy.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Bad/vaskerom er i daglig bruk og fungerer med dagens løsning.
Det var ingen indikasjoner på fuktproblematikk i våtrommet på befaringsdagen. Det ble utført fuktmålinger med fuktmåler protimeter, ingen unormale utslag ble registrert.

Ihht. retningslinjer fra Norsk takst for våtrom med byggeforskrifter før 1997 gis automatisk TG 3.
For å få dagens norm og utførelse for våtrom må badet renoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk og røropplegg m.m. må dokumenteres.

Generelt om dusjkabinett:
Beskytter vegg og gulv:
Eldre bad har ofte membran og tettesjikt som har gått ut på dato, eller fliser og fuger som ikke lenger er helt tette. Et dusjkabinett holder alt vannet samlet inne i kabinettet.
Leder vannet direkte til sluket:
Vannet fra dusjen går i rør fra kabinettets bunnkar og rett ned i sluket, slik at det gamle gulvet ikke blir belastet med store mengder vann.
Forebygger råte og mugg:
Ved å unngå direkte vannsprut på vegger og gulv reduserer du risikoen for skjulte fuktskader i bakenforliggende trekonstruksjoner dramatisk.
Rimeligere enn renovering:
Hvis alternativet er å pusse opp hele badet fordi membranen er utrygg, er et dusjkabinett en svært rimelig og effektiv midlertidig (eller permanent) løsning.

Kostnadsestimat er for et nytt bad etter dagens og byggebransjens våtromsnorm (BVN) og de offentlige tekniske kravene i TEK17.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Sluk i badedel



Sluk i vaskedel av bad, nedsenket del med opprinnelig våtromsbelegg i vaskedel.
Merk.
Avløpsrør til sluk kommer fra dusjkabinett

Utkast

Tilstandsrapport





Dusjkabinett

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

IKEA kjøkken fra 2004 med hvite fronter og laminat benkeplate med marmorfliser over. Overskap med glassfelt og lys. Lys/led og strømuttak under overskap.
Integrert ovn med pyrolyse og dampfunksjon samt platetopp med induksjon. Plass og opplegg for oppvaskmaskin og kjøleskap.

Opplyst: Ny ovn og platetopp i 2019.

Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Tg. pga. stedvis slitasje på kjøkkenfronter og skrog



Røropplegg under vask.
Merk:
Anbefaler og montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

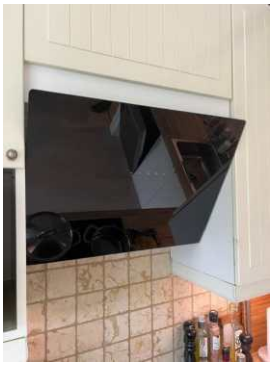
3. ETASJE > KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Merk:
Anbefaler og montere komfyrvakt.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier



Ny ventilator i 2026

TOALETTROM

3. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom på ca. 2 m²:
- Eikeparkett på gulv, malte vegger og vegger med tapet samt malt betong i tak.

Utkast

Tilstandsrapport



3. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Toalett (2026) og møblement med servant, hylle/speil og lys.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberrør.
Generelt:
Skal du bygge om et bad/våtrom som har kobberrør i veggene, og du gjør en ombygging og flytter på rørene skal du følge siste forskrift.
I TEK17 står det at vannrørene skal være utskiftbare og at lekkasjer ikke skal medføre skade. – Det betyr i praksis at du skal bytte ut kobberrørene med rør i rør.

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tg. pga. alder

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.
Plastrør og plastsluk fra 1984 har nå en alder på 42 år. Dette betyr at de har nådd – og i mange tilfeller overskredet – sin forventede tekniske levetid, som for plast av denne generasjonen vanligvis settes til 30–40 år.

Vurdering av avvik:

• Tg. pga. alder

Konsekvens/tiltak

Et plastsluk fra 1984 er ikke godkjent eller egnet for dagens tettesystemer. Klemringene og flensene på 80-tallssluk er dimensjonert for datidens sveisemembran (vinyl) eller kobbertekking, og de gir ikke en forskriftsmessig, vanntett overgang til moderne smøremembraner eller banemembraner som brukes i dag. Risikoen for lekkasje i overgangen mellom nytt gulv og gammelt sluk er ekstremt høy.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

Årstall: 2021 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag



Bod med adkomst fra felles trappegang:
- Ventilasjonsaggregat for balansert ventilasjon type Flexit



Styrepanel for flexit ventilasjonsanlegg



TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Utkast

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for elektrisk feil, brannfare og redusert sikkerhet.
• Det anbefales å få kontrollert og utbedret el-tilkoblingen av autorisert fagperson i henhold til gjeldende forskriftskrav.
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



Vaskedel av bad:

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse
Det har vært el-tilsyn siste 5 år. Hovedsikring ble da byttet av elektriker.
El- skap med automatsikringer.

Generelt:
Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr, som kan utføre el-kontroll.





El- skap med automatsikringer



Fast garasjeplass med elbillader, abonnement på elbillading.



Termostat til bad:

Branntekniske forhold

Beskrivelse
Røykvarslere og brannslukningsapparat

Utkast

Tilstandsrapport

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Konsekvens/tiltak
• Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

Utkast

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

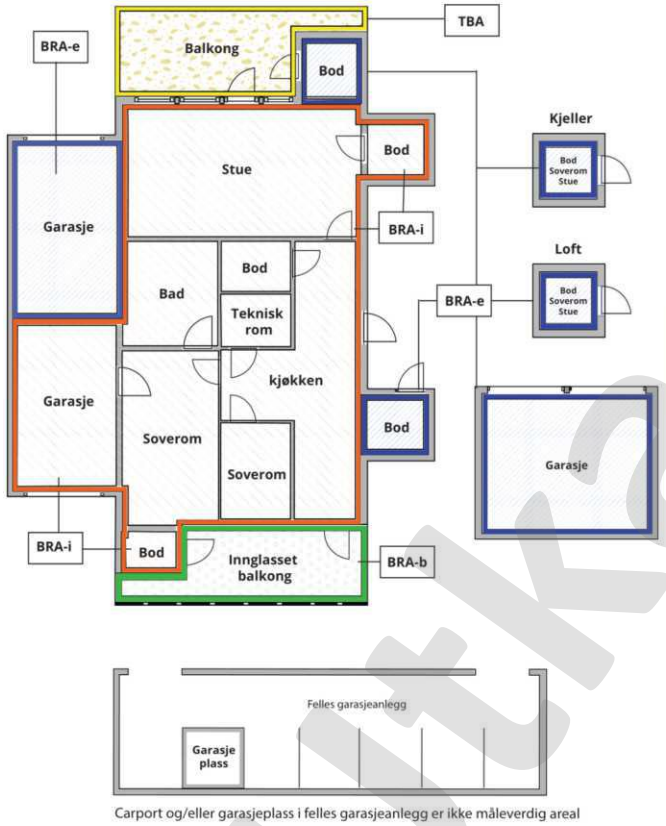
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Utkast

Arealer

Andelsleilighet over to plan med vestvendt veranda og fast garasjeplass med elbillader

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft	23			23	
3. etasje	74	5		79	
Kjeller		5		5	
SUM	**97**	**10**			
SUM BRA	**107**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft	Trapperom, soverom med omkledningsdel		
3. etasje	Entre/gang m/trapp, kott under trapp, soverom, soverom 2, bad/vaskerom, stue med verandadør, kjøkken, toalettrom	Bod med adkomst fra felles trappegang	
Kjeller		Fast garasjeplass med elbillader, bod	

Kommentar

NETTOAREAL:
H0301:

Loft:
- Trappegang/gang er på ca. 6 m² med lysåpning ned mot stuen. Takhøyde her er ca. 2,87 meter
- Soverom med omkledningsdel er på 17 m² samt gulvflate på ca. 20,38 m²

3. etasje:
- Entre/gang/trappegang er på ca. 14,90 m²
- Kott under trapp er på ca. 1 m²
- Toalettrom er på ca. 2 m²
- Soverom er på ca. 7 m²
- Soverom 2 er på ca. 10 m²
- KJøkken er på ca. 11,27 m²
- Bad med wc/vaskeplass er på ca. 6,05 m²
- Stuen er på ca. 20,65 m²

Takhøyde i stuen er fra ca. 2,48 meter til ca. 4,60 m²

3. etasje:
- Bod på ca. 5,40 m² med adkomst fra felles trappegang

Garasjeanlegg:
- Fast garasjeplass (nr. 9) med elbillader
- Bod på ca. 4,55 m², kjellerlukt her

Lovlighet

Utkast

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.9.2026	Øystein Lunde	Takstingeniør
	Merete Færevåg Gundersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	20	1722		0	13264.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Våkleivåsen 228

Hjemmelshaver
Øvre Våkleivåsen Borettslag

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	20	1721		0	7004.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Våkleivåsen

Hjemmelshaver
Øvre Våkleivåsen Borettslag og Våkleivåsen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0301/ØVRE VÅKLEIVÅSEN BORETTSLAG	993465127	H0301	Vestbo BBL	Gundersen Merete Færevåg

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
21

Utkast

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligblokken/leiligheten over to plan har en landlig og attraktiv beliggenhet i Våkleivåsen på Bønes.
Vestvendt veranda med utsikt mot nærområdet, natur/skog og felles lekeplass m.m.
Gangavstand til barne- og ungdomsskole, buss og dagligvarebutikk m.m.
Fast garasjeplass merket nr. 9 med elbillader samt felles utvendig gjesteparkering.
Fint turterreng i nærområdet som Langeskogen, Løvstakken og Bønesskogen. Kyrkjetangen er noen km unna med flotte badeforhold.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate. Blindvei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Felles eiendom er på 20 269,00 m²: Pent opparbeidet med lekeplass, ballplass, beplantning, gangstier og plen m.m.
Generelt:
Øvre Våkleivåsen Borettslag består av 76 leiligheter i fire lavblokker. Byggestart var juni 1982 og innflytting foregikk fra februar 1983 til oktober 1984.

Tinglyste/andre forhold

Generelt:
En brukt bolig/eiendom/amdel vil ofte ha svakheter og egenskaper en ny eiendom ikke har. Dette kan være slitasje, manglende vedlikehold, utidsmessingheter eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. Desto eldre boligen/eiendommen er, desto flere slike forhold må en forvente.

Utkast

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Megler	22.09.2026		Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	23.09.2026		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	23.09.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	23.09.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	20.09.2026		Gjennomgått		Nei

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Utkast

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 23.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen	Oppdragsnr.	74260522
Addresse	Våkleivåsen 228		
Postnr.	5155	Sted	BØNES
Selgers navn	Merete Færevåg Gundersen		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2017

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

9

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Badet ble overflateoppusset i 2018 med baderomsplater, møblement og dusjkabinett. Rørarbeid utført av rørleggerfirma.WC byttet på toalettrom byttet i september 2026. Utført av rørleggerfirma.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Har kvittering på WC bytte. Kan vise til bankutskrift av annet utført arbeid.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Nye eluttak og lamper montert av faglært elektriker.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Faglært bekjent.

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Ved oppussing av bad, toalettrom og kjøkken.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Kan skaffe bankutskrift .

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

Det ble utført inspeksjon og spyling av avløpsrør i regi av borettslaget 2025

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Usikker. Styret i borettslaget kan fremlegge eventuell dokumentasjon.

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Rehabilitering i regi av borettslag 2020-21

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Tak, avløp, takrenner, beslag skiftet.

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Vinduer og fasade skiftet samt nytt glassrekkverk på terrasse .

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Borettslagets styre har dokumentasjon

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Satt opp egen kurs og eluttak til balansert i ventilasjon og spotter i gang.Skiftet hovedsikringer til automatsikringer 2026.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Borettslaget har dokumentasjon.

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

BKK.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja. Byttet hovedsikringer til automatsikringer

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv:

Nytt balansert ventilasjonsanlegg i 2021

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Saltutslag i tak i garasjeanlegg.

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

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

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

Montert plater i taket.

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

☐ Nei ☑ Ja

Forklar:

Styret i borettslaget har dokumentasjon.

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:

Avløpet på terrassen må tømmes med jevne mellomrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

☑ Jeg ønsker 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 23.09.2026

Signert av *Merete Færevåg Gundersen*

Initialer selger:
M F

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Våkleivåsen 228, 5155 BØNES**	
Dato for energimerking **24.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-359331**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **139722027**
Gårdsnummer **20**	Bruksnummer **1722**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0301**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1984**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **107,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **97,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **176,48**

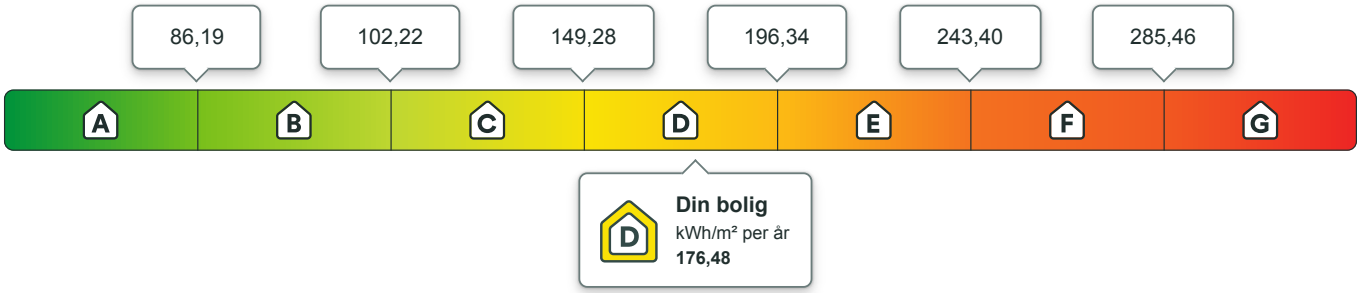
Våkleivåsen 228, 5155 BØNES

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
16 565,26	**170,78**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Våkleivåsen 228, 5155 BØNES

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Våkleivåsen 228, 5155 BØNES

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 17: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Våkleivåsen 228

Nabolaget Bønes - vurdert av 87 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Fjellsdalen skole (1-7 kl.) 407 elever, 21 klasser	5 min 0.4 km
Bønes skole (1-7 kl.) 395 elever, 22 klasser	19 min 1.6 km
Lyshovden Oppveksttun (1-7 kl.) 227 elever, 17 klasser	19 min 1.7 km
Lynghaug skole (8-10 kl.) 399 elever, 33 klasser	8 min 4.6 km
Storetveit skole (8-10 kl.) 434 elever, 26 klasser	12 min 6.7 km
Fyllingsdalen videregående skole 588 elever, 28 klasser	9 min 4.8 km
Årstad videregående skole 1400 elever, 100 klasser	13 min 8.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Fjellsdalen Linje 14, 15, 49	5 min 0.5 km
Fyllingsdalen terminal Linje 2	8 min 3.8 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	17 min 10.2 km
Bergen Flesland	16 min

BARNEHAGER

Senterhagen barnehage (1-5 år) 100 barn	4 min 0.3 km
Våkleivbrotet Kanvas-barnehage (1-... 67 barn	7 min 0.6 km
Bønestoppen Kanvas-barnehage (1-5 ... 68 barn	10 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Spar Bønes	7 min
Rema 1000 Bønes	10 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Oasen	8 min
Boots apotek Oasen	8 min
Oasen Vinmonopol	8 min

SPORT

Bønes Idrettshall	3 min
Bønes Fjellsdalen Kunstgressbane	6 min
Bergen Racketsenter	2 min
Aktiv365 Bønes	3 min

«Hyggelige folk, fin natur»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

—

Støynivået
Lite støynivå 87/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Vedtekter

For Øvre Våkleivåsen borettslag org nr 993465127 tilknyttet Vestlandske boligbyggelag vedtatt på konstituerende generalforsamling den 28. april 2008, endret den 08. mai 2015. Sist endret 15. juni 2021

Borettslagets navn skal være Øvre Våkleivåsen borettslag

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Øvre Våkleivåsen 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 5.000.

(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 sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget, dernest andelseierne i Våkleivåsen borettslag, 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 fastsetter vanlige ordensregler for eiendommen.

(6) Det er ikke tillatt å ha eller anskaffe dyr (hund/katt) uten at styret har gitt sitt samtykke, og at gjeldende erklæring er undertegnet av andelseieren.

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 innside vinduer og innside altandører med karmer og dørstokk, 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. Ved oppussig/ombygging av våtrom skal det skiftes sluk. Nytt sluk dekkes av borettslaget etter regning og nærmere avklaring med styret. Oppussing/ombygging av bad skal skje i henhold til enhver tid gjeldende bestemmelser for våtrom. Alle ventilåpininger til viftekanaler skal holdes åpne, de kan verken tettes eller frakobles. Det skal ikke installeres motorisert vifteavsug verken på kjøkken eller bad. Låse- og lukkemekanismer på vinduer, altandører, inngangsdør til leilighet m.v. må smøres, med riktig olje m.v., samt etterteites og justeres slik at unødvendig slitasje og skade 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 og inngangsdør med lås og nøkler til leilighet med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk. 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.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseier 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.

(9) Uteområder er fellesareal og skal holdes ryddige og fri for installasjoner som kan sjenere eller skade. Det skal ikke plantes hekker, busker og planter m.v. som kan være til skade for bygningsmasse eller til sjenanse for andre andelseiere. Høyde på slik beplantning skal derfor begrenses til 1,5 meter over bakken, opp til 1 meter i bredden og minimum 1 meter avstand fra kledning. Det skal heller ikke installeres gjenstander eller bygges markterasser, plattinger, gjerder, m.v. som kan skade bygningsmasse eller sjenere andre andelseiere. Tiltak utendørs av bygningsmessig karakter eller andre installasjoner skal søkes styret om, og godkjennes av styret før igangsetting. Styret har rett og plikt til å forvalte uteområder til beste for alle og

fastsette regelverk som ivaretar alle beboere på en balansert måte, herunder iverksette de tiltak som er nødvendige. Alle andelseiere plikter å sette seg inn i bestemmelser og innrette seg etter disse.

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. Søknad om bygningsmessige endringer
Andelseiere som ønsker å gjøre endringer i forhold til opprinnelig boligmasse skal søke styret i borettslaget om tillatelse til dette. Det vises i den forbindelse til vedtektenes punkt 9-3 nr 2 om endringer som krever 2/3 flertall på generalforsamlingen. Det vil ikke bli gitt tillatelse til endringer uten at de til en hver tid gjeldende retningslinjer vedtatt av generalforsamlingen er signert av andelseier. Eventuell søknad til bygningsmyndigheten eller annen offentlig myndighet er andelseierens ansvar. Likeledes har andelseieren ansvar for at arbeidet blir utført på en faglig forsvarlig måte. Det skal leveres ferdigattest til styret med dokumentasjon av løsningen og at denne er forskriftsmessig utført av autorisert personell. Andelseier er ansvarlig for vedlikehold, reparasjon og utskiftning av bygningsmessige endringer, på en faglig forsvarlig måte. Styret kan pålegge andelseier å få utført slike tiltak dersom det er behov for det, eller for andelseiers regning få påkrevde tiltak utført dersom andelseier selv ikke utfører pålagte tiltak.

7. Pålegg om salg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Felleskostnader og pantesikkerhet

8-1 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.

8-2 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.

9. Styret og dets vedtak

9-1 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.

9-2 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.

9-3 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.

9-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

10. Generalforsamlingen

10-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

10-2 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.

10-3 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 10-3 (1).

10-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Eventuell godkjenning av årsmelding 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

10-5 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.

10-6 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.

10-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 10-4 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.

11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11-1 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.

11-2 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.

11-3 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.

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 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

12-2 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.

13. Ikrafttredelse
Vedtektene trer i kraft når deling av Våkleivåsen borettslag er registrert i Foretaksregisteret.

Øvre Våkleivåsen Borettslag **Internett:** http://www.domweb.no/ovre.vakleivasen
Våkleivåsen 228, 5155 Bønes. **E-post adresse:** ovre.vakleivasen@bodata.no

- VELKOMMEN TIL -
- INFORMASJON OM -
Ø V R E V Å K L E I V Å S E N B O R E T T S L A G

Denne orienteringen er ment som en veileder for beboere i borettslaget og til andre som ønsker å stifte nærmere bekjentskap med borettslaget vårt.

I **vedtekter** og **husordensregler** for Våkleivåsen borettslag, framgår de bestemmelser som gjelder for borettslaget. I tillegg kommer de vedtak som er gjort av generalforsamlingen og styret i borettslaget.

Vedtekter, husordensregler og annen relevant informasjon er også lagt ut på hjemmesiden til borettslaget, se www.domweb.no/ovre.vakleivasen. Hjemmesiden vil bli utviklet videre i tiden framover.

Generelt
Øvre Våkleivåsen borettslag omfatter 76 leiligheter i 4 lavblokker, og er tilknyttet Vestlandske Boligbyggelag (Vestbo), som lag nr 0097. Byggestart var i juni 1982, og innflytting foregikk fra februar 1983 til oktober 1984.

Bygningsmasse (boenheter)
Leilighetene består av 21 2-roms, 25 3-roms og 30 4-roms leiligheter. Alle 4-roms og en del av 3-roms leilighetene har 2 etasjer. Originalt boareal for leilighetene er på henholdsvis ca 54 kvm for 2-roms, 71 kvm og 83 kvm for 3-roms, og 97 kvm for 4-roms leiligheter. Det er i tillegg til ovennevnte også bodareal pr boenhet.

Beliggenhet og miljø
Øvre Våkleivåsen borettslag ligger åpent og fritt til på toppen av "fjellet" mellom Nordåsvannet og Fyllingsdalen, med kort avstand til Fjellsdalen (barnehage, skole, Bønes Racketsenter, fotballbane mv) og Bønes senter (dagligvare, frisør, bussforbindelse sentrum og Oasen). Borettslaget er godt skjermet for trafikk, og all parkering skjer i utkanten av borettslaget på anviste plasser. Kjøring innenfor bommene er kun tillatt for helt nødvendig transport. Lekeapparater og sandkasser er plassert rundt omkring i borettslaget, og en mindre fotballbane og ballplass er tilgjengelig i utkanten av borettslaget (eies sammen med to andre borettslag i nærheten). Det er et miljøutvalg i borettslaget, som arrangerer ulike sosiale tiltak i løpet av året for barn og unge. Borettslaget egner seg svært godt for barnefamilier og de som ønsker å bo i et rolig og fint beliggende borettslag. Det såkalte "Felleslokalet" i nr 166 brukes til generalforsamlinger og arrangement for beboere og miljøutvalg. Lokalet kan leies av beboere for en rimelig sum, mot at lokalet blir skikkelig rengjort etter bruk.

Styret og generalforsamling
Den daglige drift administreres av Vestbo og styret i borettslaget. Styret er valgt av borettslagets øverste organ, generalforsamlingen. Henvendelser til styret bør skje skriftlig eller på e-post (ovre.vakleivasen@bodata.no). I tillegg kan styret kontaktes hver tirsdag mellom kl 18 og 19 på styrerommet i nr 228 (tlf 55.12.19.55). Styret har møte ca en gang i måneden. Oversikt over styremøtedatoer henger på døren inn til styrekontoret. Saker som ønskes behandlet av styret skal framlegges skriftlig eller på e-post, og senest en uke før styremøtet. Postkasse utenfor styrekontoret kan brukes for levering av saker og henvendelser. Ordinær generalforsamling holdes en gang i året, før utgangen av juni måned. Saker som behandles er styrets årsberetning, regnskap, valg av styre og andre saker. Saker som ønskes tatt opp må leveres i god tid før generalforsamling. Tidspunkt blir kunngjort i eget rundskriv hvert år. Det vises for øvrig til vedtekter for borettslaget vedrørende styret og generalforsamlingen.

Dyrehold
Det finnes egne retningslinjer for dyrehold i borettslaget, og det må søkes til styret på eget fastsatt skjema før anskaffelse av dyr.

Vedlikehold
Borettslaget er ikke mer enn summen av alle andelseiere, så det er i alles interesse at borettslaget blir godt vedlikeholdt. Styret er ansvarlig for ytre vedlikehold, mens vedlikehold innenfor boligen og tilhørende ytre rom er den enkelte andelseiers ansvar. Bestemmelser framgår av vedtekter og husordensregler. Kontakt styret i tvilstilfeller.

Dugnad
Styret organiserer felles dugnad vanligvis to ganger i året(vår og høst). I tillegg utføres det dugnad ved behov ulike steder i borettslaget. I felleskostnader er inkludert dugnadspenger som utbetales til de som utfører dugnad. Dugnadstimer føres av hver enkelt på eget skjema, og må leveres styret innen 31.10 for å bli utbetalt samme år. Det er ikke ansatt egen vaktmester i borettslaget. Fellesareal vedlikeholdes gjennom dugnad og innkjøp av vaktmestertjenester.

Hagestell / retningslinjer uteareal
Alt areal i Øvre Våkleivåsen borettslag (gnr 20, bnr 1722) er felleseie for og tilhører alle andelseiere i borettslaget. I tillegg er vi deleiere i andre tomter i nærheten(gnr/bnr 20/1721 og gnr/bnr 20/737). Det er viktig å ha det pent og ordentlig rundt oss i borettslaget. De boenheter som har fått "tildelt" hageareal plikter å vedlikeholde dette på en tilfredsstillende måte, uten omkostninger for borettslaget. Styret har rett og plikt til å påpeke behov for bedre vedlikehold av hageareal, og hva som tillates på uteareal. Det er fastsatt egne regler for hva som er tillatt på areal i borettslaget (retningslinjer uteareal), og disse er tatt med

som vedlegg til husordensreglene. Borettslaget har avtale med et firma om snøbrøyting og strøing av veiene i borettslaget. Den enkelte beboer har ansvar fra vei og fram til inngang.

Boss- og papiravfall
Bosscontainere tømmes en gang i uken. Papircontainere tømmes en gang i måneden. Boss og papir skal legges/kastes inn i containere, og ikke settes utenfor eller henges på containerne. Det skal heller ikke hensettes boss og papir andre steder ute, eller i felles innganger i borettslaget.

Garasjer/bilplasser/parkering
Borettslaget har garasjeplasser for noen av leilighetene. Hver plass tilhører bestemte boenheter, og er merket med nummer på veggen. Det finnes 3 utendørs parkeringsområder. Plassene er ikke reserverte. Parkering innenfor bommene er ikke tillatt. Parkering langs kommunal vei må skje nedenfor gangvei ned til Fjellsdalen, da mange barn og andre fotgjengere krysser denne veien hver dag. Styret ber alle bileiere vise hensyn til andre trafikanter og myke trafikanter ved kjøring og parkering i borettslaget. Det er en egen vaskeplass for biler ved innkjøringen til garasjeanlegget.

Fellesbelysning
Lyspærer i trappeoppgangene og utebelysning forutsettes skiftet av de som bor i hver oppgang. I garasjen skal lysrørene skiftes av de som har P-plasser. Lysrør og pærer kan hentes på styrekontoret (tirsdager kl 18 – 19).

Kjøp/salg av bolig, bruksoverlating(framleie)
Styret har inngått egen samarbeidsavtale med forretningsfører Vestbo vedrørende godkjenning av nye beboere ved salg av boliger. Det samme gjelder bruksoverlating (framleie) av boliger. Ved salg av bolig skal eventuell garasjeplass omsettes sammen med boligen. Det er forkjøpsrett ved omsetning av boliger i borettslaget. Det vises til vedtektene for nærmere beskrivelse og bestemmelser.

Tilbygg
Generalforsamlingen skal godkjenne all utbygging i borettslaget, men først av alt må planer presenteres for styret med tilfredsstillende og målsatte tegninger. Det settes som vilkår for utbygging at den skjer på en faglig forsvarlig måte (egne generelle og spesifikke krav fastsettes av generalforsamling i forbindelse med godkjenning).

Forsikringer
Bygningsmassen er forsikret i Vesta (gjennom fellesavtale med Vestbo) i kategorien borettslagsforsikring. Forsikringsskader meldes til Vestbo og styret. Innboforsikring må hver enkelt selv sørge for, og her kan medlemsfordeler gjennom Vestbo brukes.

Brannsikringsutstyr
Alle boenheter har 1 stk 6 kg pulverapparat og 1 røykvarsler pr etasje (utdelt desember 2006). Dette er borettslagets eiendom, og er å se på som fast inventar som ikke skal fjernes eller tas med ved salg av boenheten. Beboer har ansvar for å skifte batterier på røykvarsler og sjekke trykket på pulverapparatet (husk at apparatet skal vendes/ristes med jevne mellomrom).

Skole, banehage og fritidstilbud
Fjellsdalen skole, med skolefritidsordning, ligger 5 minutters gangtid unna borettslaget. Skolen ligger rett i forlengelsen av Bøneshallen, Bønes Racketsenter og fotballbane med kunstgress. Nærmeste barnehager er Senterhagen barnehage (ved Bønes Racketsenter) og Våkleivbråtet barnehage, som begge ligger under 5 minutters gangtid fra borettslaget. Foruten friområder rundt borettslaget er det kort vei til andre friområder, eksempelvis Bønestoppen mot Gullsteinen/Løvstakken, og Kyrkjetangen(badeplass ved Nordåsvannet). I Bøneshallen og Bønes Racketsenter er det også mange muligheter for idrettslige aktiviteter, hvor også Bønes Idrettslag leier tid for sine aktiviteter.

Kommunikasjonsmidler og andre servicetilbud
Bussforbindelsen til/fra sentrum er god, og man kan ta ruten via Fyllingsdalen eller Fjøsanger. Gangtid til busstopp ved Bønes senter er mindre enn 5 minutt. Det er herfra også bussforbindelse til Oasen kjøpesenter i Fyllingsdalen. Bønes senter har dagligvarebutikk med postfunksjon. Her finnes også andre servicetilbud. I Fjellsdalen finnes det også servicetilbud. For øvrig er Oasen kjøpesenter det nærmeste store senteret med mange og varierte servicetilbud.

Bønes, 18.06.2009
Styret i Øvre Våkleivåsen borettslag
(1. utgave - 01.10.1992. 2. utgave - 14.03.2007. 3. utgave – 18.06.2009)

Innkalling til
Generalforsamling
Øvre Våkleivåsen BRL



Innkalling til ordinær generalforsamling for Øvre Våkleivåsen BRL

Andelseierne i Øvre Våkleivåsen BRL innkalles herved til ordinær generalforsamling torsdag 28.05.2026. kl. 18:00. Møtet vil bli holdt i Felleslokalet.

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
- 1.6 Valg av tellekorps

2 Godkjenning av årsregnskap for året 2025/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 Legge opp til digital avstemning på generalforsamling
- 6.2 Tillatelse til installasjon av varmepumper i regi av andelseierne
- 6.3 Forslag om forbud mot kullgrill i husordensreglene
- 6.4 Manglende årsberetning
- 6.5 Oppdatere ordensreglementet
- 6.6 Fellesbed og bed utenfor kommunale leieligheter i blokk 1.
- 6.7 Informasjon til - og kommunikasjon med beboerne
- 6.8 Container
- 6.9 Kontroll og service av ventilasjonsanlegg før utløp av reklamasjonsfrist

6.10 Angivelse og kategorisering av energiklasse på leilighetene

6.11 Utleie av garasjeplasser

6.12 Gartner

6.13 Digital lås på hoveddører

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.

11.05.2026

Styret

Vedlegg: Årsberetning, årsregnskap, revisjonsberetning og fullmaktsskjema

2. Godkjenning av årsregnskap for året 2025/ 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.

4. Valg

Robin Sandal og Kristoffer Drangevåg er på valg, og begge stiller til gjenvalg. Begge varamedlemmene er også på valg, og Niclaes Andre Hummervoll Fenstad ønsker gjenvalg.

Følgende har meldt sin interesse for verv til valgkomitéen: Kristoffer Drevsjø Eikås, Hege Husa og Sergey Dukman.

Dersom du ønsker å stille til valg, kan du gjerne melde din interesse på forhånd (kontakt Anita Reimers). Det er også mulig å stille benkeforslag i generalforsamlingen.

4.1 Valg av styremedlemmer

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

4.2 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

4.4 Valg av valgkomité

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."

6. Saker

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

6.1 Legge opp til digital avstemning på generalforsamling

Det er for få som stiller opp på fysisk generalforsamling, så grunnlaget for å ta en avgjørelse i en sak blir rimelig tynt.

Forslag til vedtak: Sette opp for at det kan bli avholdt avstemning digitalt, dette for at alle som ikke kan delta fysisk skal få ha mulighet til å avgi stemme.

Styrets innstilling: Generalforsamlingen vedtok i 2024 at generalforsamlinger fortrinnsvis skal avholdes fysisk. Styret har imidlertid sett fordelen ved digitale møter, da det åpner for at flere har anledning til å delta.

Generalforsamlingen kan imidlertid ikke fatte vedtak som binder styret. Styret viser i denne sammenheng til borettslagslovens § 7-4 (4), hvor valg av møteform er lagt til

styret - bestemmelsen er ufravikelig, slik at generalforsamlingen ikke kan vedta annen løsning.

6.2 Tillatelse til installasjon av varmepumper i regi av andelseierne

Jeg foreslår at borettslaget åpner for at andelseiere kan søke om tillatelse til installasjon av varmepumpe i egen leilighet, som et alternativ til eksisterende oppvarmingsmuligheter.

Begrunnelse:

1. Redusert strømforbruk og lavere bokostnader Varmepumper er en energieffektiv oppvarmingsløsning som kan redusere strømforbruket betydelig sammenlignet med panelovner. Dette kan gi lavere strømregninger for den enkelte beboer og redusere de samlede bokostnadene over tid.

2. Forbedret energimerking og økonomiske fordeler Etter at borettslaget allerede har gjennomført omfattende rehabilitering, vil overgang til mer energieffektiv oppvarming kunne være et naturlig neste steg for ytterligere å forbedre boligenes energiklasse. Bedre energimerking kan øke attraktiviteten til leilighetene, bidra til høyere verdi og i enkelte tilfeller gi tilgang til gunstigere finansieringsordninger som grønt boliglån.

3. Mulighet for støtteordninger Det finnes offentlige støtteordninger, blant annet gjennom Enova, som kan være aktuelle ved energiforbedrende tiltak i borettslag. Ved å undersøke slike ordninger kan styret vurdere om det finnes økonomiske fordeler for fellesskapet ved fremtidige energioppgraderinger.

4. Økt komfort Varmepumper gir jevnere innetemperatur gjennom året, samt mulighet for kjøling på varme dager.

5. Miljøgevinst Lavere energiforbruk bidrar til redusert samlet strømforbruk og støtter borettslagets videre satsing på bærekraftige løsninger.

6. Fremtidsrettet investering Tilrettelegging for moderne energieffektive løsninger vil være et naturlig siste steg etter tidligere rehabilitering, og kan styrke både bokvalitet og eiendomsverdi.

7. Kontrollert gjennomføring Ved tydelige retningslinjer kan borettslaget sikre at installasjon skjer på en måte som ivaretar byggets estetikk, støynivå og tekniske hensyn.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar at andelseiere kan søke styret om tillatelse til installasjon av varmepumpe i egen leilighet, under følgende forutsetninger:

- Installasjon og alle kostnader dekkes fullt ut av andelseier
- Installasjon må utføres av autorisert fagperson
- Styret fastsetter retningslinjer for plassering, utforming og støynivå
- Borettslagets fasade og estetiske uttrykk skal ivaretas
- Vedlikehold og eventuelle fremtidige kostnader bæres av andelseier

I tillegg bes styret undersøke relevante støtteordninger, herunder Enova eller tilsvarende programmer, som kan bidra til økonomiske fordeler ved fremtidige energiforbedrende tiltak i borettslaget.

Styret gis fullmakt til å utarbeide nødvendige retningslinjer for

gjennomføring.

Styrets innstilling: Forslag om installasjon av varmepumpe ble behandlet i generalforsamlingen i fjor. Forslaget ble da nedstemt. Styret er, som sist, ikke negative til forslaget.

6.3 Forslag om forbud mot kullgrill i husordensreglene

Det foreslås å innføre forbud mot bruk av kullgrill, engangsgrill og andre grillinnretninger med åpen glød på balkonger, terrasser og andre private uteplasser tilknyttet boenhetene.

Røyk, os og lukt fra kullgrill (inkludert tennvæske) trekkes inn i ventilasjonsanlegg, noe som gir redusert innemiljø for beboerne. I tillegg medfører kullgrill økt brannrisiko.

Forslag til vedtak: Styret oppdaterer husordensreglene slik at bruk av kullgrill, engangsgrill og andre grillinnretninger med åpen glød ikke er tillatt på balkonger, terrasser eller andre private uteplasser tilknyttet boenhetene.

Styrets innstilling: Styret er enige, og har ingen innvendinger til forslaget.

6.4 Manglende årsberetning

For noen år siden ble bestemmelsene for borettslag endret, slik at loven ikke lenger setter krav til at borettslag av vår kategori må vedta en årsberetning. Det må samtidig understrekes at det selvsagt fremdeles kan utarbeides en årsberetning!

Årsberetningen skal gi andelseierne en oversikt over status; løpende, gjennomførte og planlagte aktiviteter, samt økonomi, på kort og mellomlang sikt. Et overordnet regnskap gir alene, ikke tilstrekkelig informasjon, og må ses på som et supplement til selve årsberetningen.

Uten den informasjonen som årsberetningen gir, er det ikke mulig for den enkelte andelseier å ha tilstrekkelig innsikt i hva som skjer i borettslaget. Dette vanskeliggjør igjen også deltakelse og engasjement mht fremtidig drift og aktuelle nye tiltak som kan være aktuelle.

Borettslagene er tuftet på medlems-demokrati og deltakelse. Årsberetningen er en del av dette.

PS: Vårt nabo-borettslag; Øvre Våkleivåsen, utarbeider årsberetning hvert år!

Forslag til vedtak: Kommende styrer fom 2026, pålegges å utarbeide en formell årsberetning, som hvert år, legges frem til generalforsamlingen for behandling.

Styrets innstilling: Generalforsamlingen har ikke anledning til å overprøve loven, men man kan gjerne fremsette dette som en oppfordring.

6.5 Oppdatere ordensreglementet

Det er sterk behov for oppdatering av ordensreglementet i vårt borretslag. Det bør presiseres:

- at det ikke er tillatt høy musikk etter 22:00. Også bør det vurderes generell grense på musikk-støy ila dagen. Det ofte spilles høy musikk med bass i de kommunale leilighetene som forplanter seg i veggene og kan godt høres på 3. etasje.
- at det ikke er tillatt mating av fugler fra altan. Det medfører måke-støy i nattid,

måke-søl og kan trekke skade dyr (som for eksempel rotter)
- at det er ikke lov å røyke i leilighetene.

Overnevnte punkter påfører mange ulemper og stress for flere beboere i vårt bygg.

Mvh,

Sergey Dukman

Våkleivåsen 234, H301

Forslag til vedtak: Gjennomføre punkter over

Styrets innstilling: Styret mener støykravene oppstilt i dagens husordensregler er tilstrekkelige. Hva gjelder mating av fugler, vil styret se på dette ved sin revidering av ordensreglene (som man holder på med nå). Borettslaget har ikke anledning til å innføre forbud mot røyking i leilighetene, slik at dette ikke kan lovlig vedtas.

Styret anbefaler at man stemmer "nei" til forslaget.

6.6 Fellesbed og bed utenfor kommunale leieligheter i blokk 1.

Viser til punkt 5 i borettslagets husordensregler:

1. Etter Koronatiden og oppgraderingen av borettslaget, har fellesområdene inkludert fellesbed ikke blitt vedlikeholdt. Det har vært noen få fellesdugnader, men det er tilsynelatende ikke nok for å vedlikeholde disse bedene. Dette gjelder spesielt bedet ved innkjøringen til garasjeanlegget, bedet ved siden av den andre lekeplassen og det store bedet opp mot lekeplassen utenfor blokk 1.
2. Bedene utenfor de kommunale leilighetene i blokk 1. Det er borettslagets oppgave å vedlikeholde disse. Nå ser det ut til at det er den enkelte kommunale leilighet som skal vedlikeholde sitt respektive bed. Det er ikke alle som har interesse for dette og hele området ser særdeles lite attraktivt ut, sånn som det ser ut nå. Dette går utover borettslaget som helhet og kan påvirke evt salg av leiligheter i laget.

Forslag til vedtak: At det hentes inn forslag og anbud for oppgradering av bedene, slik at de kke trenger så mye vedlikehold videre framover. Dette er en investering for framtiden.

Styrets innstilling: Styret har ingen innvendinger til forslaget. Forslag og anbud innhentes, og legges frem for ekstraordinær generalforsamling for endelig vedtak. Styret har fått tilbakemelding fra kommunen, om at man vil se på disse bedene.

6.7 Informasjon til - og kommunikasjon med beboerne

Det har ved flere anledninger vært etterlyst bedre og mer jevnlig informasjon fra styret til andelseierne, feks ett informasjonsskriv i halvåret, ev kombinert med åpne dialog-møter. Det siste kan være særlig aktuelt ifm med større og viktige saker for borettslaget.

Sist denne saken var oppe, ønsket ikke styre å forplikte seg mht prioritering av regelmessig informasjon, og viste til "Hjemmesiden" for borettslaget, der info iflg styret skulle legges ut. (Ref Vestbo - Mitt borettslag.)

Nå, flere år etter, ligger ingen info fra styret på hjemmesiden. Annen informasjon er lite tilfredsstillende. Dette svekker medlem-sdemokratiet i borettslaget.

Forslag til vedtak: Styret pålegges å utarbeide minst to informasjonsskriv ila styreperioden, samt å bruke hjemmesiden i større utstrekning.

Styrets innstilling: Styret har gjennomført dialogmøter i fellesrommet flere ganger, men oppmøtet fra andelseierne har vært svært begrenset. Relevant informasjon er fortløpende delt med andelseierne, i egne informasjonsskriv (noe styret vil fortsette med). Styret foretrekker bruk av beboerportalen "min side" fremfor hjemmeside - da beboerportalen har tilgangskontroll, og varslingsmuligheter. I beboerportalen har andelseierne til enhver tid adgang til oppdatert informasjon, slik som vedtekter, husordensregler og årsoppgjørsdokumenter. Hjemmesiden vil bli avviklet.

Styrets innstilling er derfor at forslaget avvises.

6.8 Container

Jeg ønsker å gjennopprette ordning med årlig container bestilt via styret. Dette er svært vanlig å ha i borettslag og et stort savn. Det samler seg ofte opp mye skrot i boder. Ved å leie inn en felles container, kan vi oppnå flere fordeler for fellesskapet:

- **Økt brannsikkerhet:** Ved å gi beboerne en enkel mulighet til å kaste gamle møbler og skrot, reduserer vi mengden brennbart materiale som blir stående i rømningsveier og fellesarealer.
- **Ryddigere bomiljø:** En container senker terskelen for at alle tar et tak i egne boder og fellesområder. Dette forebygger også problemer med skadedyr og gjør at borettslaget fremstår mer attraktivt.
- **Forutsigbare kostnader:** Mange leverandører som f.eks. Ragn-Sells og Norsk Gjenvinning tilbyr fastpris for borettslag. Dette er ofte rimeligere og mer ryddig enn at beboere setter fra seg ting i søppelrommet som senere må fjernes med dyre tilleggsgebyrer.
- **Enklere logistikk:** Det er mer miljøvennlig og effektivt med én felles transport enn at mange beboere kjører hver sin bil til gjenvinningsstasjonen.

Forslag til vedtak: **Innføring av fast ordning for containerleie ved dugnad**

- **Forslag:** Generalforsamlingen vedtar at styret skal sørge for leie av container til blandet avfall i forbindelse med borettslagets årlige vårdugnad.
- **Formål:** Sikre brannsikre rømningsveier, ryddige fellesarealer og forebygge hensetting av skrot i søppelrom.
- **Økonomi:** Kostnadene dekkes over ordinær drift. Styret gis fullmakt til å velge leverandør og avtaletype (f.eks. fastpris) som er mest gunstig for borettslaget.
- **Vedtak:** *«Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å gjennomføre årlig containerutleie i forbindelse med dugnad innenfor en ramme på kr [Beløp] per år.»*

Styrets innstilling: Styret er negative til forslaget, og mener den enkelte bør ta ansvar for eget avfall. I tillegg har kostnadene til containere med blandet avfall økt kraftig.

6.9 Kontroll og service av ventilasjonsanlegg før utløp av reklamasjonsfrist

Det nærmer seg 5 år siden ventilasjonsanleggene i borettslaget ble montert. For å sikre at eventuelle feil avdekkes innen reklamasjonsfristen, foreslås det at styret innhenter tilbud på komplett kontroll og service av anleggene, herunder kontroll av elektronikk, ventilasjonsrens, rengjøring av aggregat og vifter, funksjonstest samt

kontroll og justering av luftmengder.

Forslag til vedtak: Styret innhenter tilbud på kontroll og service av ventilasjonsanlegg, og vurderer om dette skal organiseres som et frivillig tilbud eller som en felles bestilling. Avklaring må være gjort i god tid før reklamasjonsfristen går ut.

Styrets innstilling: Styret har ingen innvendinger til forslaget

6.10 Angivelse og kategorisering av energiklasse på leilighetene

Et av formålene med rehabiliteringen i borettslaget for noen år siden, var å minske energiforbruket ved bedring av isolasjonen mv. Hvilken energiklasse den enkelt leilighet skal angis ved, er således endret etter sluttføring av dette arbeidet.

Energiklassen for skal feks oppgis ifm salg av leilighetene. Den enkelte beboer har ikke informasjon om hvilke forbedringer/endringer som er gjort, og hvilken energiklasse leiligheten dermed inngår i. Utredning av dette, og videre informasjon til beboerne, ligger under styrets ansvarsområde ifm med det tidligere rehabiliteringsarbeidet.

Informasjon om dette ble etterlyst overfor daværende styre for flere år siden, og det ble da lovet at saken var under arbeid, og at man ville komme tilbake med endelig info.

Det ser ikke ut til at dette har skjedd.

Forslag til vedtak: Forslag til vedtak: Det kommende styret utarbeider en oversikt over hvilke energiklasse de ulike leilighetene skal kategoriseres i. Dette arbeidet sluttføres innen 2026. Styret informerer så den enkelt andelseier.

Styrets innstilling: Styret vil publisere FDV-dokumentasjon etter rehabiliteringen på beboerportalen, slik at den enkelte kan energiklassifisere boligen.

6.11 Utleie av garasjeplasser

Vi har begrenset område til parkering utendørs og det står tomme parkeringsplasser i garasjene.

Forslag til vedtak: Få satt opp en oversikt over garasjeplasser som kan leies ut av eierene av garasjeplassene. Dette for å redusere trykket ute og for å få benyttet plassene som står ubrukt innendørs.

Styrets innstilling: Styret er enig i at det er utfordringer knyttet til begrenset kapasitet på utendørs parkering, samtidig som enkelte garasjeplasser ikke benyttes fullt ut.

Samtidig mener styret at utleie av garasjeplasser i utgangspunktet er et privat forhold mellom eierne av plassene. Det er derfor begrenset behov for at styret tar en aktiv rolle i administrasjon av en slik ordning.

6.12 Gartner

Vi trenger gartner tjeneste utenfor bygg med komunalle leiligheter. Gården utenfor bygningen er gjennomgrodd.

Forslag til vedtak: Bestille gartner

Styrets innstilling: Se også sak om fellesbed. For det tilfellet at ansvaret ikke ligger på andelseier, vil styret se på saken.

6.13 Digital lås på hoveddører

Styret viser til vedtak på generalforsamlingen i fjor. Forslaget om digitale låser er utredet, og det er innhentet pris. Styret ber generalforsamlingen ta stilling til tilbudet. Tilbudet følger vedlagt.

Fullmakt

Undertegnede gir herved (fyll inn navn):_____

fullmakt til å møte og avgi stemme på mine vegne på generalforsamling for Øvre Våkleivåsen BRL torsdag 28.05.2026

Sted:_____ Dato:_____

_____

Eiers signatur og navn i blokkbokstaver

Kun eiere eller personer med fullmakt har stemmerett.

Borettslag: Kun èn fullmakt per person.

Burettslagslova § 7-3. Fullmektig.

(1) Ein andelseigar kan møte ved fullmektig. Ingen kan vere fullmektig for meir enn ein andelseigar, men der fleire eig ein andel saman, kan dei ha sams fullmektig. Ei fullmakt kan kallast tilbake når som helst.

NB! Det må ikke gjøres endringer på dette fullmaktsskjemaet eller føres på utfyllende tekst i forbindelse med saker som skal opp på møtet. Dette vil medføre at fullmakten blir annullert.

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		5 588 476	5 426 372	5 588 076	5 837 436
Andre inntekter	7	591 416	590 916	587 916	650 520
SUM INNTEKTER		**6 179 892**	**6 017 288**	**6 175 992**	**6 487 956**
KOSTNADER:					
Lønnskostnader	8	0	20 250	20 000	22 400
Styrehonorar	8	200 000	200 000	200 000	200 000
Arbeidsg.avg., personalkostn.	8	28 200	31 055	31 020	31 020
Forretningsførsel		165 407	156 420	165 406	171 758
Kontingent BBL		22 800	22 800	22 800	22 800
Andre honorarer		9 504	10 992	26 500	9 504
Revisjon		10 000	10 000	10 500	10 000
Forsikringspremier		172 684	133 811	160 000	190 000
Energikostnader		113 873	113 693	120 000	120 000
Kommunale avgifter		1 168 709	1 053 218	1 135 956	1 241 500
Andre driftskostnader	9	850 655	639 961	778 592	981 400
Vedlikehold	10	405 176	382 637	220 000	250 000
SUM KOSTNADER		**3 147 008**	**2 774 837**	**2 890 774**	**3 250 382**
DRIFTSRESULTAT		**3 032 884**	**3 242 451**	**3 285 218**	**3 237 574**
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		69 198	81 177	0	0
Finanskostnader		2 863 889	2 951 162	2 906 762	2 621 168
NETTO FINANSPOSTER		**-2 794 691**	**-2 869 985**	**-2 906 762**	**-2 621 168**
ÅRSRESULTAT	1, 4	**238 193**	**372 467**	**378 456**	**616 406**
Overføringer og disponeringer		**238 193**	**372 467**	**0**	**0**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
Tomter	2, 3	390 975	390 975
Eiendom	2, 3	35 038 000	35 038 000
Sum anleggsmidler		**35 428 975**	**35 428 975**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer:			
Kundefordringer		1 688	5 896
Restanser felleskostnader		56 946	0
Vestbo i mellomregning		29 330	3 817 639
Andre fordringer		175 980	266 559
Bankinnskudd og kontanter:			
Innestående bank		3 570 554	0
Sum omløpsmidler		**3 834 498**	**4 090 094**
SUM EIENDELER		**39 263 473**	**39 519 069**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
INNSKUTT EGENKAPITAL:			
Andelskapital	4	380 000	380 000
Sum innskutt egenkapital		**380 000**	**380 000**
OPPTJENT EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital	4	-27 429 263	-27 667 455
Sum opptjent egenkapital		**-27 429 263**	**-27 667 455**
Sum egenkapital	**4**	**-27 049 263**	**-27 287 455**
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Pant-og gjeldsbrev lån	5, 6	52 915 898	53 345 707
Borettsinnskudd	6	12 813 000	12 813 000
Garasje innskudd	6	446 700	446 700
Sum langsiktig gjeld:		**66 175 598**	**66 605 407**
Kortsiktig gjeld:			
Forskuddsbetalt felleskostnader		40 839	0
Leverandørgjeld		95 785	201 116
Annen kortsiktig gjeld		514	1
Sum kortsiktig gjeld		**137 138**	**201 117**
Sum gjeld:		**66 312 736**	**66 806 524**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**39 263 473**	**39 519 069**

Sted:_____, dato:_____

Inge Njøten Styreleder	Robin Sandal Styremedlem	Kristoffer Drangevåg Styremedlem
Anita Reimers Styremedlem	Magnar Kvikshaug Taule 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.

Arten av virksomhet
Selskapet er et boligselskap som har som formål å forvalte andelseiernes boliger. Selskapet har ikke økonomisk inntjening som formål

Virksomheten ligger i Bergen kommune

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 31.12.25	Regnskap 2024
A. Disponible midler pr. 01.01.	**3 888 977**	**3 921 663**
B. Endring disponible midler		
Årsresultat (se resultatregnskap)	238 193	372 467
Endring langsiktig gjeld (avdrag/opptak)	-429 809	-405 153
B. Årets endring i disponible midler	**-191 616**	**-32 686**
C. Disponible midler	**3 697 360**	**3 888 977**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans	29 330	3 817 639
Kortsiktige fordringer	234 614	272 455
Kontanter og bankinnskudd	3 570 554	0
Omløpsmidler	**3 834 498**	**4 090 094**
Kortsiktig gjeld	**-137 138**	**-201 117**
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	**3 697 360**	**3 888 977**

Note 2 - Anleggsmidler/varige driftsmidler

	Påkostninger rehabilitering	Bygningsmessige Anlegg	Garasjer	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	8 250 000	26 778 000	10 000	390 975
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	8 250 000	26 778 000	10 000	390 975
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	8 250 000	26 778 000	10 000	390 975
Anskaffelsesår :	2022	2009	2009	2009
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 2025
1150 Tomt	390 975
1100 Bygningsmessige anlegg	35 028 000
1110 Garasjer	10 000
Sum	**35 428 975**

Note 4 - Egenkapital

	01.01.2025	Årets resultat	31.12.2025
Endring av egenkapital i år			
Innskutt egenkapital	380 000	0	380 000
Annen egenkapital	-27 667 455	238 193	-27 429 263
Sum egenkapital 31.12.	**-27 287 455**	**238 193**	**-27 049 263**

Årsregnskapet viser negativ egenkapital som vil si at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdien skal fastsettes på basis av historisk kost. Pga. betydelige merverdier i bygningsmassen anser ikke styret det nødvendig å øke egenkapitalen.
Basert på dette kan forutsetning om fortsatt drift legges til grunn ved avleggelsen av regnskapet.

Note 5 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**
Lånenummer:	**95217547025**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2022
Rentesats:	5.04 %
Beregnet innfridd:	31.12.2062
Opprinnelig lånebeløp:	54 000 000
Lånesaldo 01.01:	53 345 707
Avdrag i perioden:	429 809
Lånesaldo 31.12:	**52 915 898**
Saldo 5 år frem i tid:	50 116 880

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	1	914 582	914 582
	29	859 069	24 913 001
	10	738 180	7 381 800
	15	617 520	9 262 800
	21	497 320	10 443 720

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 2025	Regnskap 2024
2230 Andre pantelån	52 915 898	53 345 707
2250 Borettsinnskudd	12 813 000	12 813 000
2253 Innskudd garasjer	446 700	446 700
Sum	**66 175 598**	**66 605 407**

Note 7 - Andre inntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
3615 Dugnad	100 320	100 320
3616 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	486 096	486 096
3690 Leieinntekter	5 000	4 500
Sum	**591 416**	**590 916**

Konto 3690: utleie felleslokalet

Note 8 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
5000 Lønn ansatte	0	20 250
5330 Styrehonorar	200 000	200 000
5400 Arbeidsgiveravgift	28 200	31 055
Sum	**228 200**	**251 305**

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i regnskapsåret.

Note 9 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
5124 Fri dugnadsutbetaling	225	15 225
6330 Vaktmestertjenester	0	7 516
6360 Renhold	122 625	58 706
6391 Alarm og brannvern	12 449	0
6395 Sommer- og vinterkostnader	136 474	3 101
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	59 685	51 268
6860 Møte,kurs,oppdatering, o.l	22 995	33 091
6980 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	490 029	464 624
7520 Premie sikringsfond felleskostnader	6 174	6 013
7781 Bomiljø	0	418
Sum	**850 655**	**639 961**

Note 10 - Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	141 490	245 520
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	203 205	82 739
6640 Periodisk vedlikehold	0	40 050
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	37 481	14 328
6695 Forsikringsskadesaker	23 000	0
Sum	**405 176**	**382 637**

Resultat og balanse med noter for Øvre Våkleivåsen BRL.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Øvre Våkleivåsen BRL

Styreleder	Inge Njøten (sign.)	31.03.2026
Styremedlem	Robin Sandal (sign.)	27.03.2026
Styremedlem	Kristoffer Drangevåg (sign.)	27.03.2026
Styremedlem	Magnar Kvikshaug Taule (sign.)	27.03.2026
Styremedlem	Anita Reimers (sign.)	28.03.2026

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 Øvre Våkleivåsen Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Øvre Våkleivåsen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025 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: S3FSR-RNNJI-9GFMO-V9MQ8-T96I1-SFW8L

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, 24. april 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: S3FSR-RNNJI-9GFMO-V9MQ8-T96I1-SFW8L

A member firm of Ernst & Young Global Limited

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."

Truls Nesslin
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5993-4-2263660
IP: 147.161.xxx.xxx
2026-04-24 18:07:13 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: S3FSR-RNNJI-9GFMO-V9MQ8-T96I1-SFW8L

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. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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.

Tilbud Vestbo Nøkkelen

Øvre Våkleivåsen Borettslag

Dato: 12.05.2026



Tilbud Vestbo Nøkkelen

Til Styret,

Vestbo er et av landets største boligbyggelag, med mer enn 40 000 medlemmer og over 780 boligselskaper under forvaltning. Kunder hos Vestbo har en forvalter som kombinerer lokal tilstedeværelse med tyngden av et stort fellesskap – alltid med styret og beboernes beste i fokus.

Vestbo har med dette gleden av å tilby dere Vestbo Nøkkelen. En digital nøkkelløsning som gir dere enkel, trygg og automatisk tilgang til boligselskapet.

Lisens/Vestbo Nøkkel (76 enheter)	kr: **2390**,- pr.mnd - ink.mva.
Installasjon per fellesdør (Estimat)	kr: **4000**,- pr.dør - ink.mva.

** Månedsavgiften betales etterskuddsvis hver måned sammen med forretningsførerhonoraret / avtalen boligselskapet har med Vestbo. Avgiften blir spesifisert på egen linje i faktura. Beløpet kan reguleres årlig ihht. konsumprisindeksen.*

** I tillegg til lisenskostnaden tilkommer en engangskostnad for installasjon av styringsemoduler. Installasjonskostnaden er et estimat og må bekreftes av tredjepartsleverandør før levering. Installasjon av styringsmodul forutsetter at det er etablert låseautomatikk ved den enkelte dør som skal benyttes med Vestbo nøkkelen.*



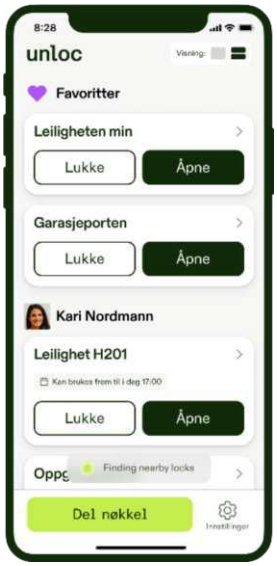
Vestbo Nøkkelen

Vestbo Nøkkel /Mobilnøkkel er en digital løsning som gjør det mulig å låse opp dører med mobiltelefonen i stedet for tradisjonelle nøkler eller adgangsbrikker. Systemet leveres av **Unloc AS**, en norsk leverandør av digitale adgangssystemer som brukes av både borettslag, sameier, eiendomsforvaltere og næringsbygg.

Slik fungerer systemet etter installasjon:

1. **App på smarttelefonen**
   Beboeren laster ned **Unloc-appen** (iOS eller Android). Appen fungerer som nøkkelknippe og gir tilgang til de dørene man har fått tildelt digitale nøkler til.

2. **Tildeling av nøkler**
   Tildeling og fjerning av digital-nøkler skjer automatisk ved kjøp og salg. Styret kan i tillegg administrer tilganger via **styreportalen**. Her kan digitale nøkler gis til beboere, service-leverandører o.l. Tilgangene kan deles for perioder, enkelt dager eller permanent. Tilgang kan enkelt endres eller trekkes tilbake ved behov – helt uten fysisk nøkkeloverlevering.



3. **Låser og kompatibilitet**
   Unloc-systemet kan integreres med de fleste typer digitale låser i markedet. Låsene kan monteres både på **fellesdører** (som hovedinngang, sykkelbod, postrom osv.) Og på **private boenheter** dersom beboeren ønsker det.

4. **Sikkerhet og kontroll**
   Alle digitale nøkler er kryptert og tidsstyrte, slik at man til enhver tid har full oversikt over hvem som har tilgang og hvem som bruker en mobilnøkkel på fellesdørene. Dette gir økt trygghet og mindre administrasjon for styret.

5. **Automatisk administrering**
   Nøkkeltilgang for nye beboere skjer automatisk for kunder som benytter **Vestbo Nøkkelen**. Når beboere flytter ut, mister de automatisk tilgangen til sine mobile nøkler. Nye eiere som registreres, får automatisk tildelt tilgang.

6. **Fordeler**

   - Redusert behov for fysiske nøkler og brikker.
   - Enkelt å gi midlertidig adgang (f.eks. til håndverkere eller besøkende)
   - Full kontroll og sporbarhet for styret og beboer.
   - Løsningen kan kombineres med eksisterende adgangssystemer.
   - De gamle fysiske nøklene vil fungere som før.

Vi takker for deres henvendelse.

Håper dere finner tilbudet interessant og ser verdien og fleksibiliteten mobile nøkler vil gi dere.

Vi ser frem til å høre fra dere, og står selvsagt til disposisjon dersom dere har spørsmål eller ønsker en nærmere gjennomgang av tilbudet eller løsningen.

Tilbudet er gyldig i 90 dager.

Med vennlig hilsen

Vennlig hilsen
Chriss M Vestnes
Rådgiver
Eiendomstjenester & Forvaltning

+47 900 40 342
salg@vestbo.no
www.vestbo.no

vestbo

Autorisert Regnskapsførerselskap
Strandgaten 196, 5004 Bergen







Mer informasjon finner du på
Min side, www.vestbo.no

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Øvre Våkleivåsen BRL torsdag 28.05.2026 kl. 18:00 - Felleslokalet.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Vedtak:
Fra andelseierne møtte: 16

Antall fremlagte fullmakter: 3

Hvilket utgjorde 19 stemmeberettigede til stede.

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:
Innkalling og dagsorden ble godkjent.

1.3 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble følgende valgt: Magnar Kvikshaug Taule

1.4 Valg av referent

Vedtak:
Som referent ble følgende valgt: Magnar Kvikshaug Taule

1.5 Valg av protokollvitne

I tillegg til møteleder skal protokollen undertegnes av en andelseier.

Vedtak:
Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble følgende valgt: Annelin Knutsen

1.6 Valg av tellekorps

Vedtak:
Som tellekorps ble følgende valgt: Annelin Knutsen og Merete Færevåg Gundersen

2. Godkjenning av årsregnskap for året 2025/ Revisjonsberetning

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

3. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Vedtak:
Godtgjørelse for foregående styreperiode settes til kr 200.000,- til fordeling blant styrets medlemmer.

4. Valg

4.1 Valg av styremedlemmer

Vedtak:
Som styremedlem for 2 år ble følgende valgt: Hege Husa og Sergey Dukman

4.2 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

Vedtak:
Som varamedlem for ett år ble følgende valgt: Niclaes Andre Hummervoll Fenstad og Kristoffer Drevsjø Eikås.

4.3 Styrets sammensetning etter valget

Vedtak:
Etter valget består styret av:

Inge Njøten styreleder valgt for 2 år i 2025

Anita Reimers styremedlem valgt for 2 år i 2025

Hege Husa styremedlem valgt for 2 år i 2026

Sergey Dukman styremedlem valgt for 2 år i 2026

Niclaes Andre Hummervoll Fenstad varamedlem valgt for 1 år i 2026

Kristoffer Drevsjø Eikås varamedlem valgt for 1 år i 2026

4.4 Valg av valgkomité

Vedtak:
Følgende ble valgt som medlemmer til valgkomiteen for 1 år: Ragnhild Lien, Merete Færevåg Gundersen, samt et medlem utpekt fra styret.

5. Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

Vedtak:
Styret fikk fullmakt til å utpeke delegater.

6. Saker

6.1 Legge opp til digital avstemning på generalforsamling

Vedtak:
Det ble ikke stemt over forslaget.

6.2 Tillatelse til installasjon av varmepumper i regi av andelseierne

Vedtak:
Med 10 mot 7 stemmer fattet generalforsamlingen følgende vedtak:

Generalforsamlingen vedtar at andelseiere kan søke styret om tillatelse til installasjon av varmepumpe i egen leilighet, under følgende forutsetninger:

-Installasjon og alle kostnader dekkes fullt ut av andelseier

-Installasjon må utføres av autorisert fagperson

-Styret fastsetter retningslinjer for plassering, utforming og støynivå

-Borettslagets fasade og estetiske uttrykk skal ivaretas

-Vedlikehold og eventuelle fremtidige kostnader bæres av andelseier

I tillegg bes styret undersøke relevante støtteordninger, herunder Enova eller tilsvarende programmer, som kan bidra til økonomiske fordeler ved fremtidige energiforbedrende tiltak i borettslaget.

Styret gis fullmakt til å utarbeide nødvendige retningslinjer for gjennomføring. Disse skal fremlegges generalforsamlingen for endelig vedtak.

6.3 Forslag om forbud mot kullgrill i husordensreglene

Vedtak:
Generalforsamlingen vedtok enstemmig følgende vedtak:

Styret oppdaterer husordensreglene slik at bruk av kullgrill, engangsgrill og andre grillinnretninger med åpen glød ikke er tillatt på balkonger, terrasser eller andre private uteplasser tilknyttet boenhetene.

6.4 Manglende årsberetning

Vedtak:
Generalforsamlingen vedtok følgende:

Kommende styrer fom 2026, pålegges å utarbeide en formell årsberetning, som hvert år, legges frem til generalforsamlingen for behandling.

6.5 Oppdatere ordensreglementet

Vedtak:
Siden styret allerede er i gang med revidering av vedtektene, og forslagsstiller også ble innvalgt til styret, ble det ikke fattet vedtak i saken.

6.6 Fellesbed og bed utenfor kommunale leieligheter i blokk 1.

Vedtak:
Generalforsamlingen vedtok at det hentes inn forslag og anbud for oppgradering av

bedene, slik at de ikke trenger så mye vedlikehold videre framover. Dette er en investering for framtiden. Forslaget legges frem for en ekstraordinær generalforsamling.

6.7 Informasjon til - og kommunikasjon med beboerne

Vedtak:

Generalforsamlingen var enig om at ordningen med halvårlige informasjonsskriv fortsettes. Informasjonsskrivene publiseres også som oppslag i beboerportalen (som brukes som primær informasjonskanal).

6.8 Container

Vedtak:

Med 11 mot 7 stemmer vedtok generalforsamlingen å gi styret fullmakt til å gjennomføre årlig containerleie i forbindelse med dugnad.

6.9 Kontroll og service av ventilasjonsanlegg før utløp av reklamasjonsfrist

Vedtak:

Generalforsamlingen var enige i forslaget og vedtok å innhente tilbud på komplett kontroll av anlegget. Det innhentes også tilbud på service- og rens, som den enkelte andelseier kan benytte seg av, om ønskelig.

6.10 Angivelse og kategorisering av energiklasse på leilighetene

Vedtak:

Generalforsamlingen var enig om at FDV-dokumentasjon knyttet til anlegges publiseres på beboerportalen. Den enkelte andelseier må selv foreta klassifisering av egen bolig.

6.11 Utleie av garasjeplasser

Vedtak:

Forslaget ble avvist.

6.12 Gartner

Vedtak:

Det vises til vedtak i sak 6.6. I tillegg ble det kommentert at kommunen er gjort oppmerksom på problemet, og at tiltak er iverksatt.

6.13 Digital lås på hoveddører

Vedtak:

Generalforsamlingen avviste forslaget med 11 mot 7 stemmer.

Protokoll for Øvre Våkleivåsen BRL

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Magnar Kvikshaug Taule (sign.)	28.05.2026
Protokollvitne	Annelin Knutsen (sign.)	01.06.2026

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 20/1722/0/0
Utlistet 23. september 2026

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
258849472	Grunneiendom	0	Ja	13 267,0 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
4220000	30	FYLLINGSDALEN. GNR 20, BØNESOMRÅDE FELT 3	3 - Endelig vedtatt arealplan	18.01.1980	190710156	98,9 %

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
5390000	30	FYLLINGSDALEN. BØNES, PLANOMRÅDE 7	3 - Endelig vedtatt arealplan	01.03.1982		0,9 %
4210000	30	FYLLINGSDALEN. GNR 20, BØNES, PLANOMRÅDE 2	3 - Endelig vedtatt arealplan	07.03.1980		0,3 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
4220005	31	FYLLINGSDALEN. GNR 20, BØNES PLANOMRÅDE 3, BOLIGFELT 12		06.11.1981
4220007	31	FYLLINGSDALEN. GNR 20, BØNESOMRÅDET PLANOMRÅDE 3	190710156	29.04.1987
4220003	31	FYLLINGSDALEN. BØNES, PLANOMRÅDE 3		09.12.1980

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	1 - Nåværende	1001 - Bebyggelse og anlegg	Øvrig byggesone	ØB	87,2 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	12,8 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	2	202417461
6155000	32	FYLLINGSDALEN. GNR 21 BNR 97, BØNES, FULLMAKT	3	190000484
4210008	31	FYLLINGSDALEN. GNR 20 BNR 700, BØNESOMRÅDET FELT 2	3	200612700
4210100	30	FYLLINGSDALEN. BØNES, PLANOMRÅDE 2, SKOLETOMT	3	-
4210201	31	FYLLINGSDALEN. GNR 20, LØVSTAKKEN, FJELLSDALEN, BERGEN RACKETSENTER	3	190631054
4230000	30	FYLLINGSDALEN. BØNES VEST PLANOMRÅDE 4	3	-

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
20/736	139721373-3	Tilbygg	Kjede/atriumhus	Igangsettingstillatelse	30.06.2026	202614488
20/736	139870263-3	Tilbygg	Rekkehus	Igangsettingstillatelse	14.12.2021	202130033

Skrevet ut 23. september 2026

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

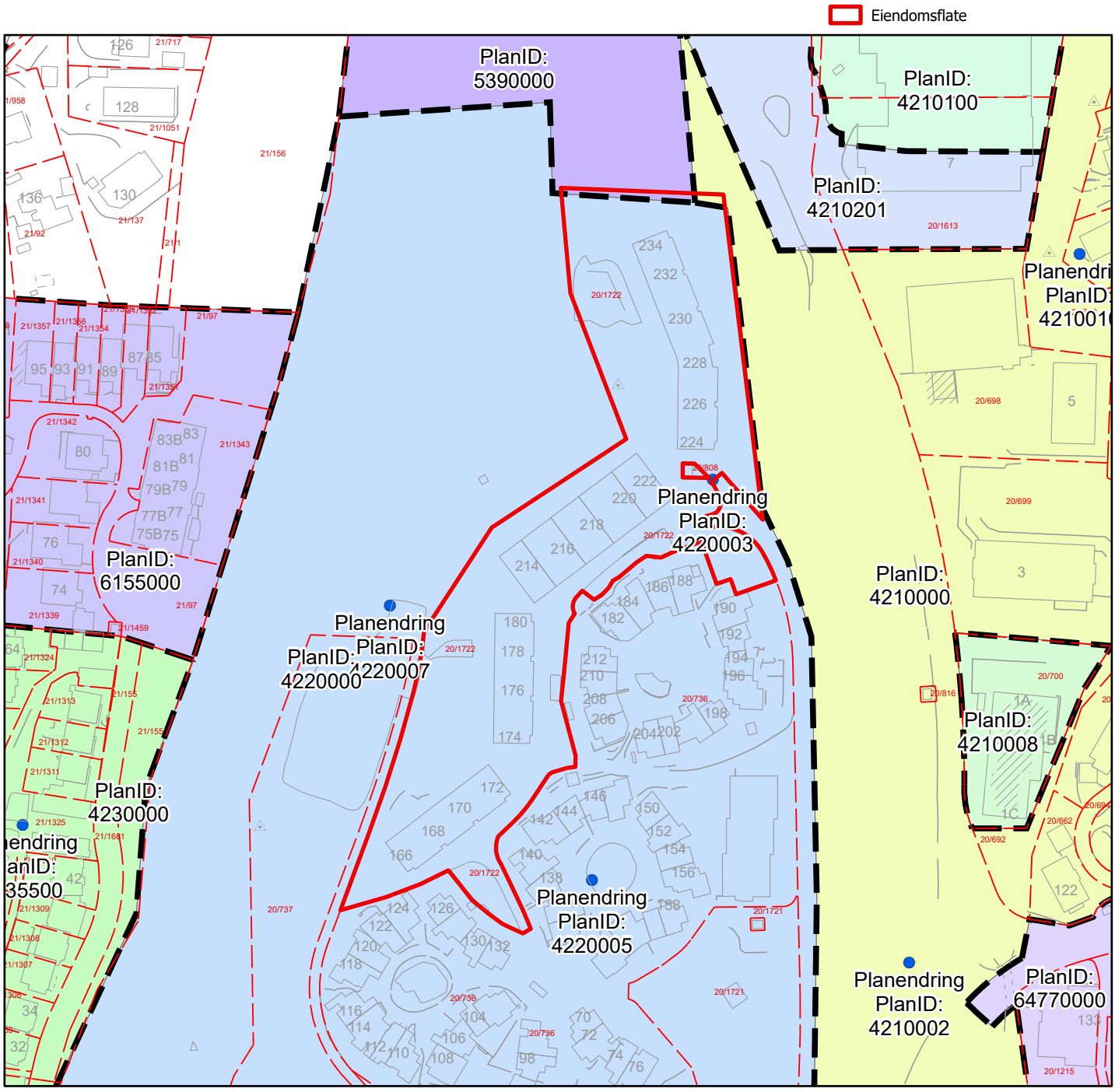
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000 Gnr/Bnr/Fnr: 20/1722/0/0
Dato: 23.09.2026 Adresse: Våkleivåsen 228 m.fl.

N

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 4220000,5390000,4210000



Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

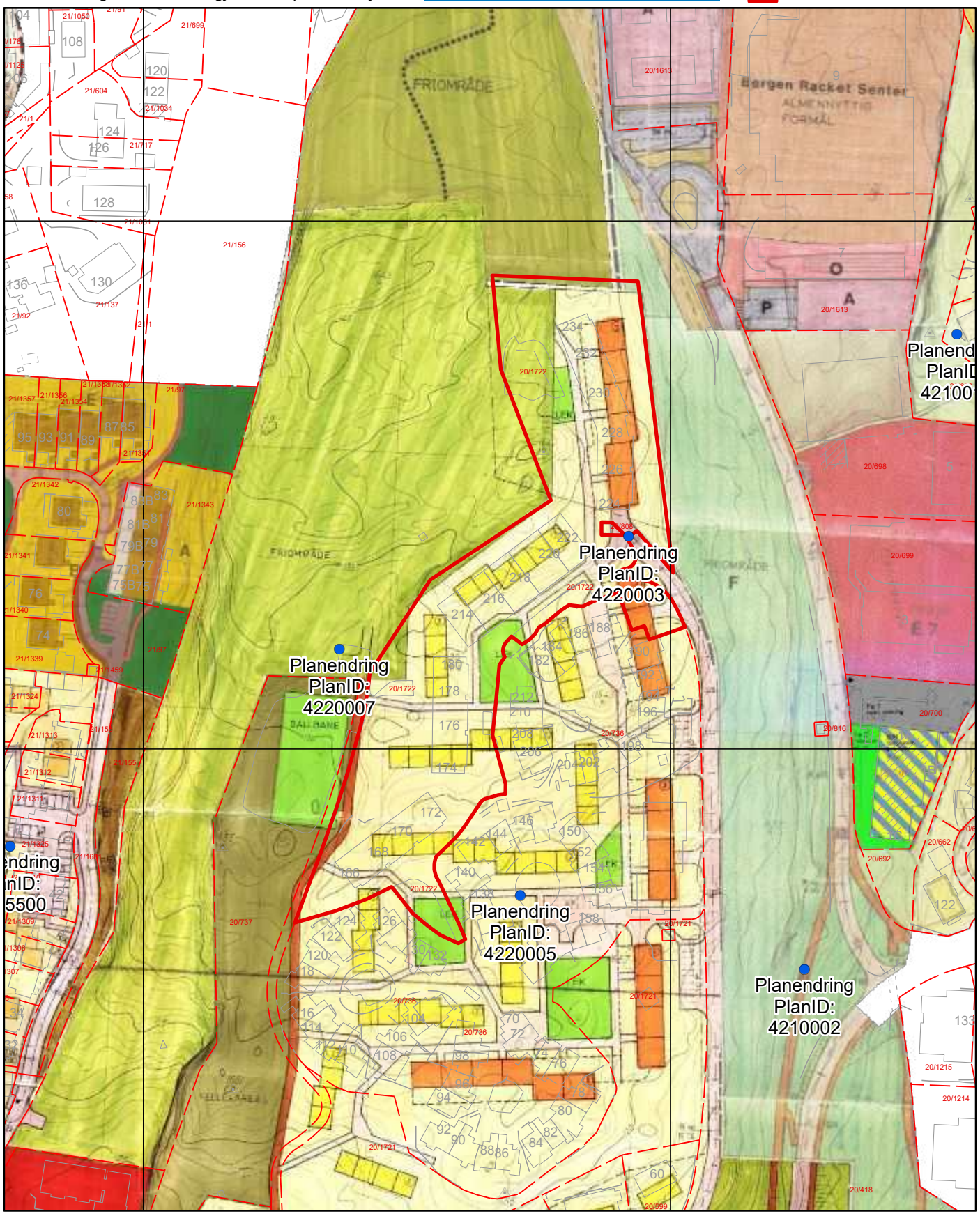
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000 Gnr/Bnr/Fnr: 20/1722/0/0
Dato: 23.09.2026 Adresse: Våkleivåsen 228 m.fl.

N

PlanID(er): 4220000,5390000,4210000

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

Eiendomsflate



BYGGEOMRÅDER

- bolig
- forretn.
- off. bygn.
- erverv

TRAFIKKOMRÅDER

- kjøreveier off.
- gangveier off.

FRIOMRÅDE

- park, lek

ANDRE BESTEMMELSER

- småhus
- terrassehus
- lekeplass
- fellesarealer
- garasje-parkering
- kjøreveier felles
- gangveier felles

- Planens begrensning
- Byggegrense
- Frisiktlinje

Etasjer

Planlagt i samarbeid med

Florvåg Bruk A/S,
Ark. Oivind Maurseth,
Arne Sande A/S,
Ark. Arnid Tonjum

FANA BØNES PLANOMRÅDE 2

Forslag til reguleringsplan

EJH

SKJ

1-2-79

M 1:1000

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN

Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

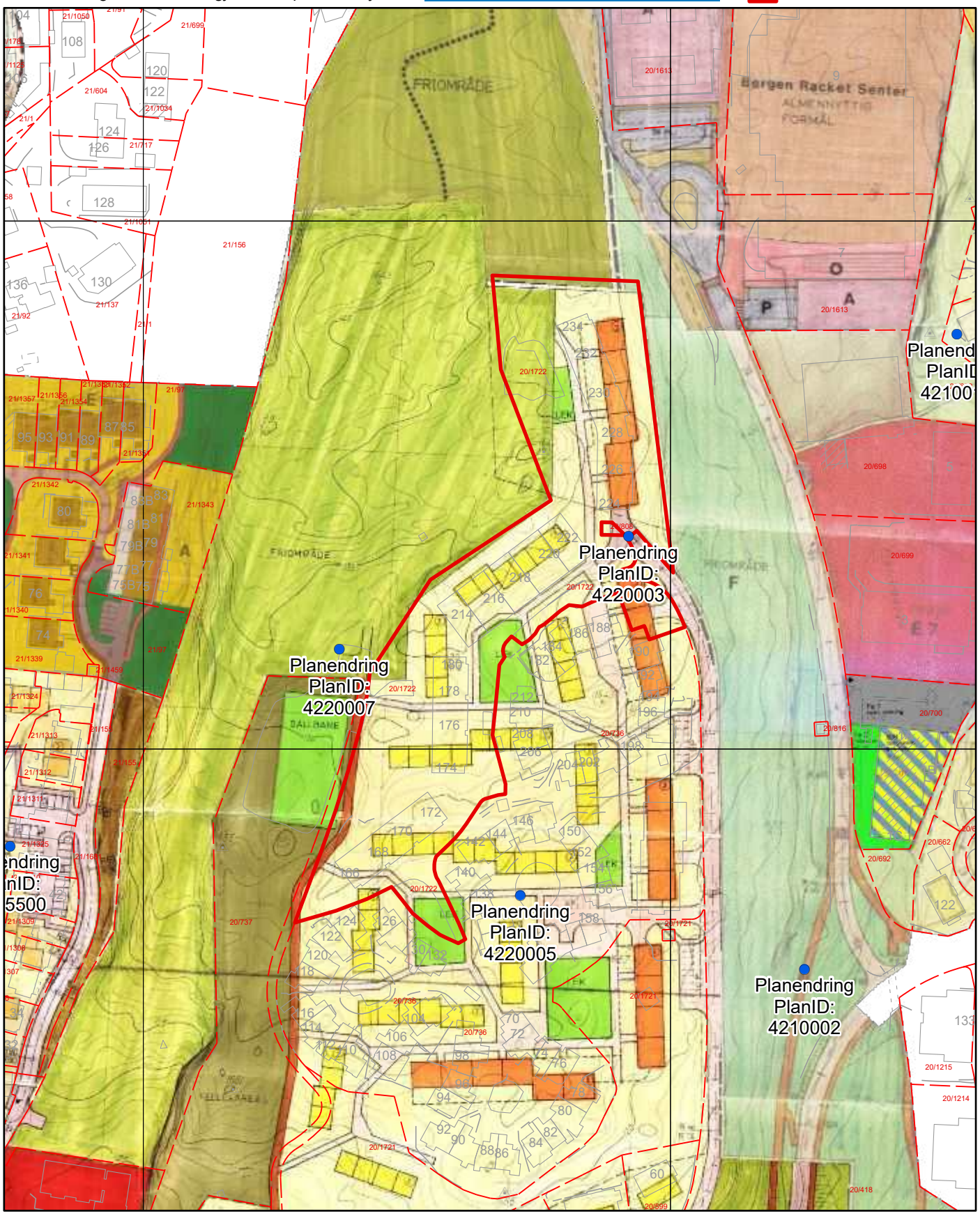
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000 Gnr/Bnr/Fnr: 20/1722/0/0
Dato: 23.09.2026 Adresse: Våkleivåsen 228 m.fl.

N

PlanID(er): 4220000,5390000,4210000

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

Eiendomsflate



FANA. BØNES. PLANOMRÅDE 7.

TEGNFORKLARING:

BYGGEOMRÅDE
- ENEBOLIGER
- SMÅHUS
- TERASSEHUS
- LAVBLOKKER
- OFF. BYGG

FAREOMRÅDE
- RAS

TRAFIKKOMRÅDE
- KJØREVEI OFF.
- GANGVEI OFF.

FRIOMRÅDER
- PARK, LEK, IDRETT.
- GANGSTI
- P. PARKERING OFF.

ANDRE BESTEMMELSER
- KJØREVEI, FELLES
- GANGVEI, FELLES
- BALLPLASS, IDRETTSPLASS
- P. PARKERING
- FELLESAREAL

STREKSYMBOLER:
- PLANENS BEGRENSNING
- BYGGEGRENSE
- GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL,
- SENTERLINJE PLANLAGT VEI



0 10 20 30 40 50 m.

FLATEPLAN

R. 3.539.00.00

FANA BØNES PLANOMRÅDE 7.
FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN.

Planl AMH.
Tegn T.G.G.
Dato 21-11-79

BERGEN KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
Reguleringsavdelingen

Mål 1:1000
Rev 10.10.80 9. 6.81
Plan nr R 3.539.00.00
Tegn nr 01
Kartbl L 39 L 40

Det bekreftes at planen er i samsvar med bygnings-rådets vedtak av 28.11.1980. og 30.6.1981.

Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

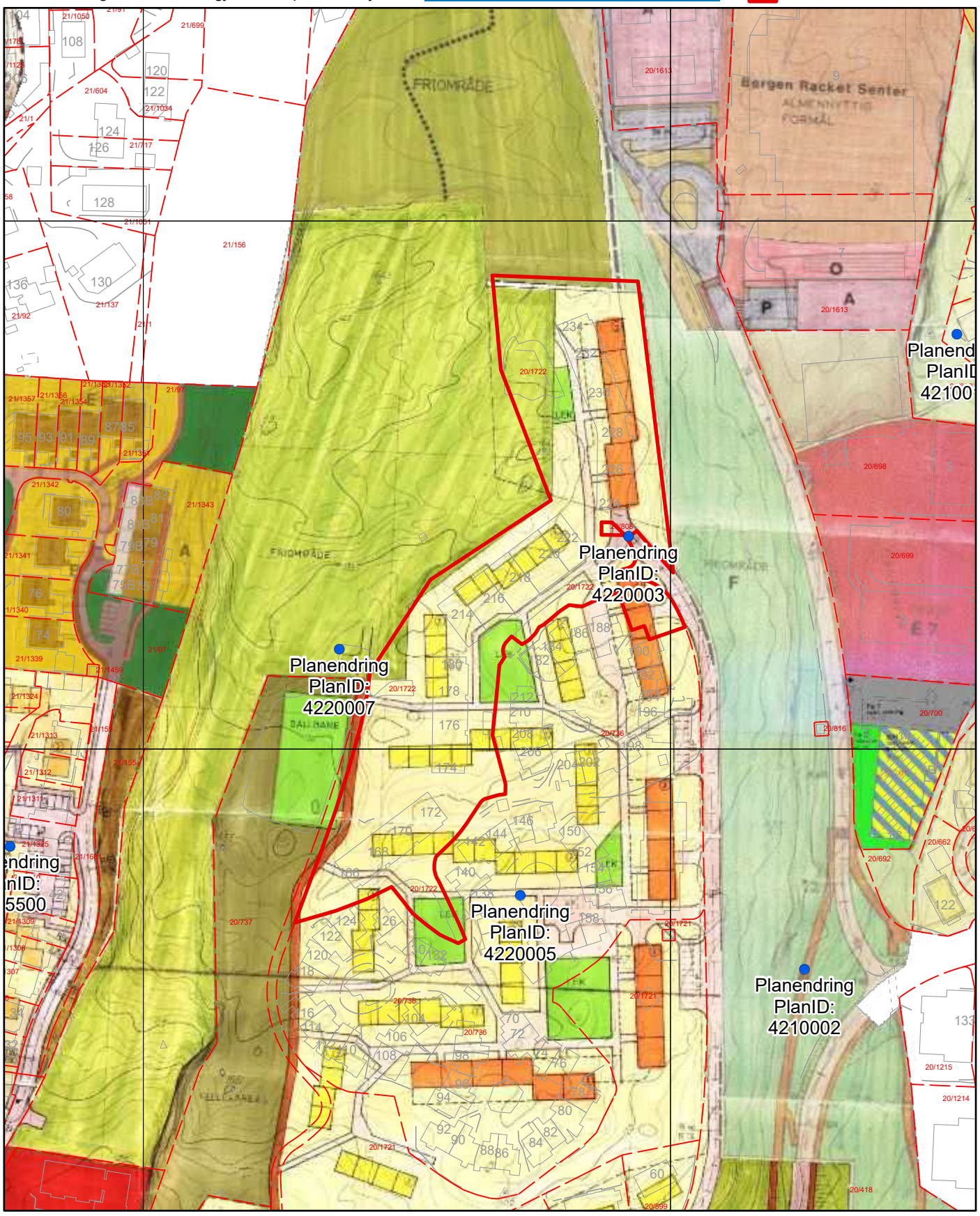
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000 Gnr/Bnr/Fnr: 20/1722/0/0
Dato: 23.09.2026 Adresse: Våkleivåsen 228 m.fl.

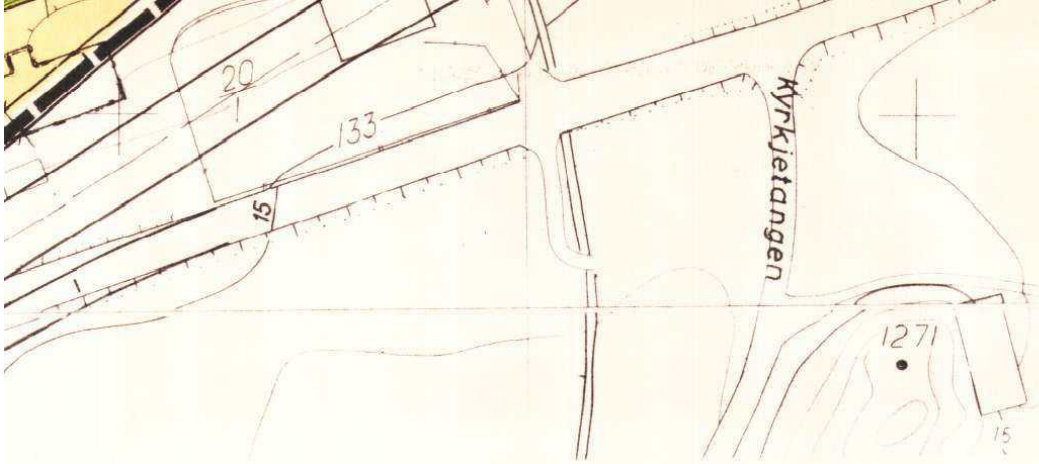
N

PlanID(er): 4220000,5390000,4210000

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

Eiendomsflate





R.3.422.

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
REGULERINGSAVD.
1 FEB. 1980
Arkiv: 504.4
Saksb.

BYGGEOMRÅDER, §25, 1.
- bolig
- forretning
- off. bygn.

TRAFIKKOMRÅDER §25.3
- kjørevei off.
- gangvei off.

FRIOMRÅDER §25.4.
- park
- turvei

ANDRE BESTEMMELSER §26, 1.
- kjørevei felles
- gangvei felles
- P G parkering/garasje
- småhus, rekkehus
- boligblokk
- fellesareal
- lekeplass

- Planens begrensningslinje
- Tomtegrense
- Omriss av eksist bygg som bortreguleres
- Eksist. bygg som beholdes
- ⊗ Etasjer
- Overdekket garasje
- Byggegrense

0 10 20 30 40 50m.

Fylkesrådmannen i Hordaland
Plan- og utbyggingsavdelinga

N

Planlagt i samarbeid med Aall-Lokeland-Ragde A/S.

R.3.422.00.00

FANA BØNES PLANOMRÅDE 3
Forslag til reguleringsplan

Planl. ejh
Tegn. ~~Dkl~~ RJ
Dato 29-4-78

BERGEN KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
Reguleringsavdelingen

Mål: 1:1000
Plan nr. R 3 422
Tegn. nr. 01
Rev. 11-9-78, 16-2-79, 1-6-79

Det bekreftes at planen er i samsvar med bygningsrådets vedtak av 3.november 1978 og 23.mars 1979

Olav Thon

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000
Dato: 23.09.2026

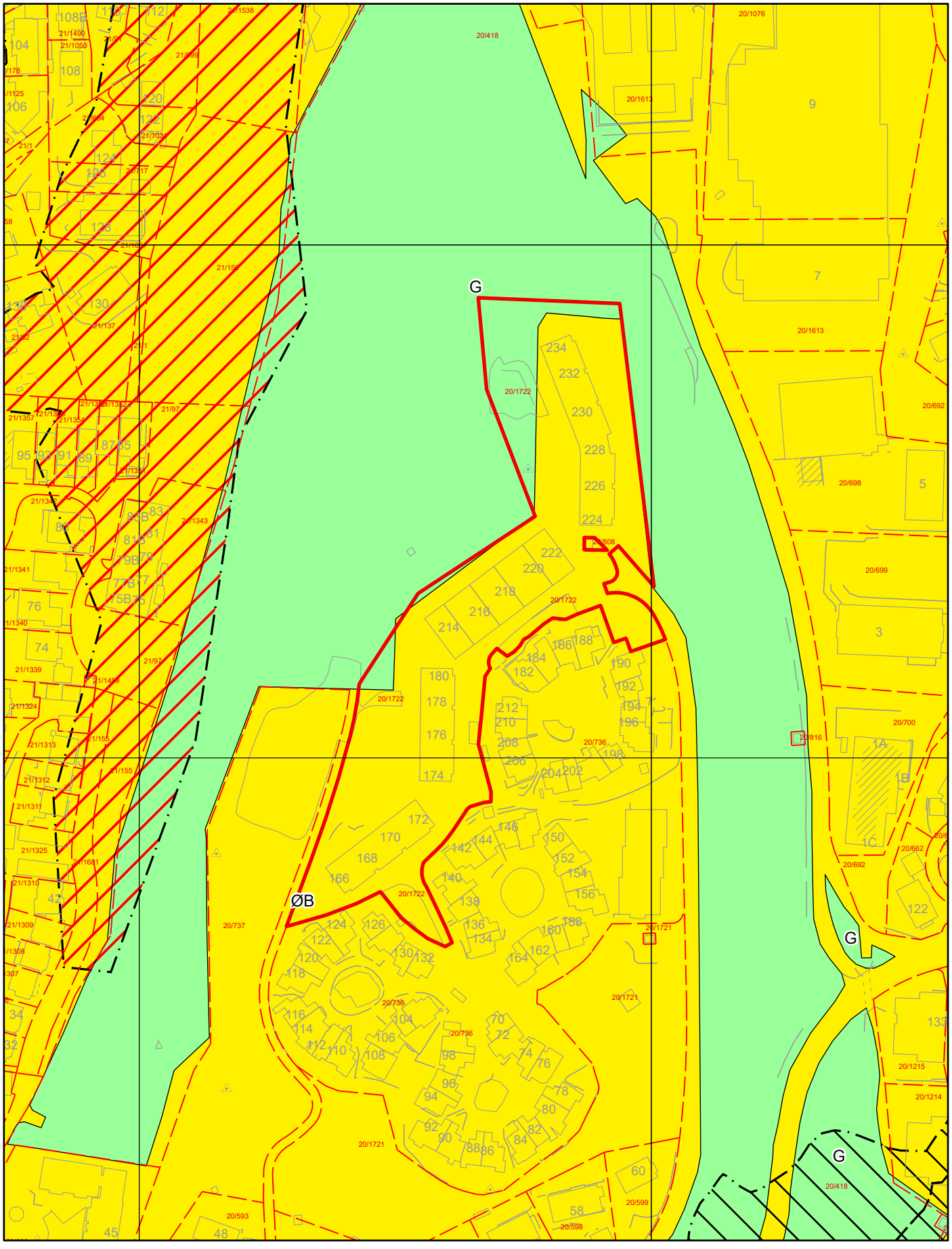
Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 20/1722/0/0
Adresse: Våkleivåsen 228 m.fl.

BERGEN KOMMUNE

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan


Arealformålgrense


Faresone


Støysone gul


Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Øvrig byggesone

Grønnstruktur

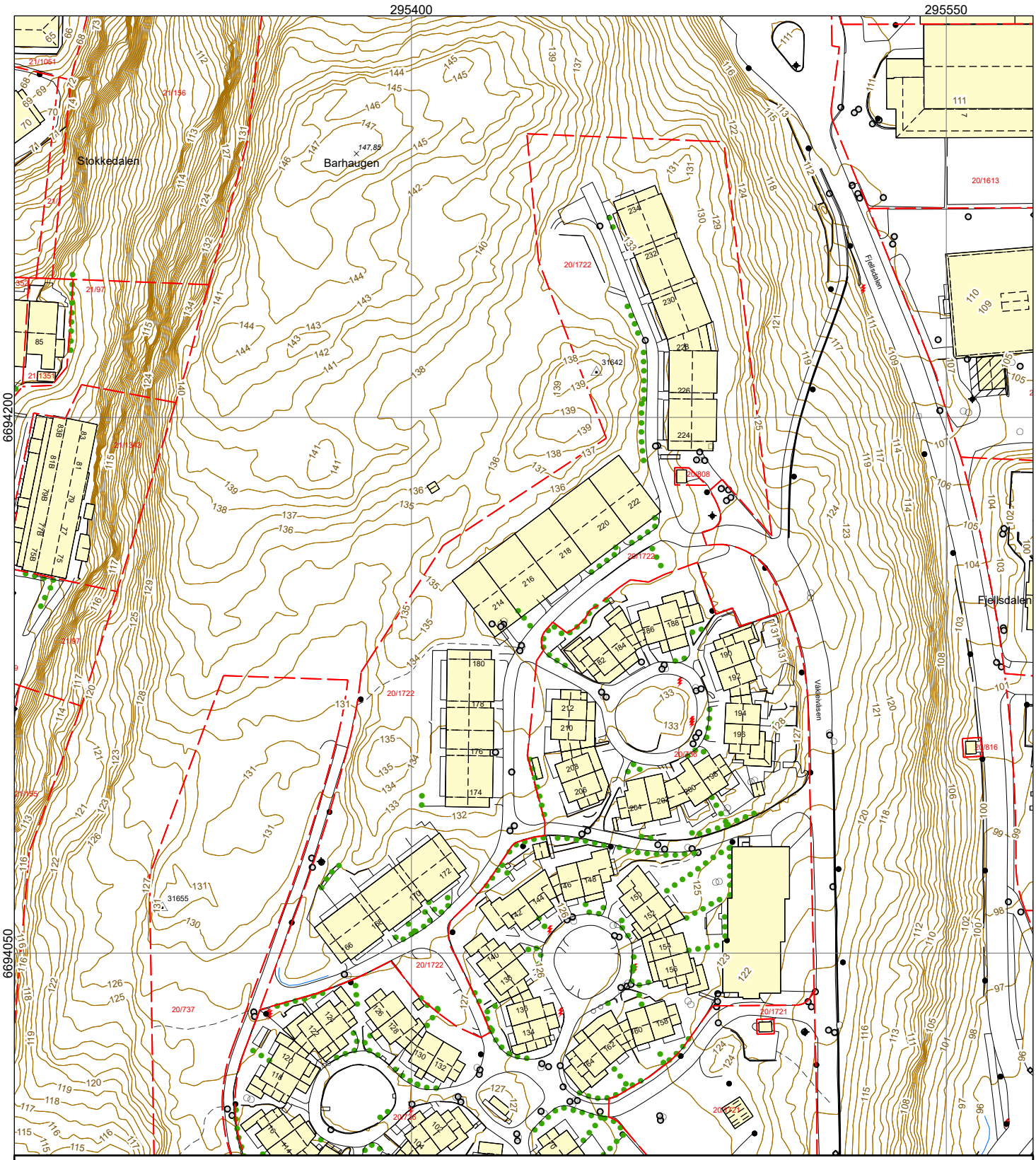
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1 500
Dato: 23.09.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 20/1722/0/0
Adresse: Våkleivåsen 228 m.fl.

N



Bygning
Byggemeldt tiltak
Kulturminne
Eiendomsgrense
Eiendomsgrense - usikker
Mur, frittstående
Kraftledning
Hekk
Sti
Traktorveg
Stitrapp
Høydekurve
Innmålt tre
Flaggstang
Mast
Hydrant
Kum
Sluk
Gatesluk
Fastmerker
Arkeologisk minne
Kulturminne

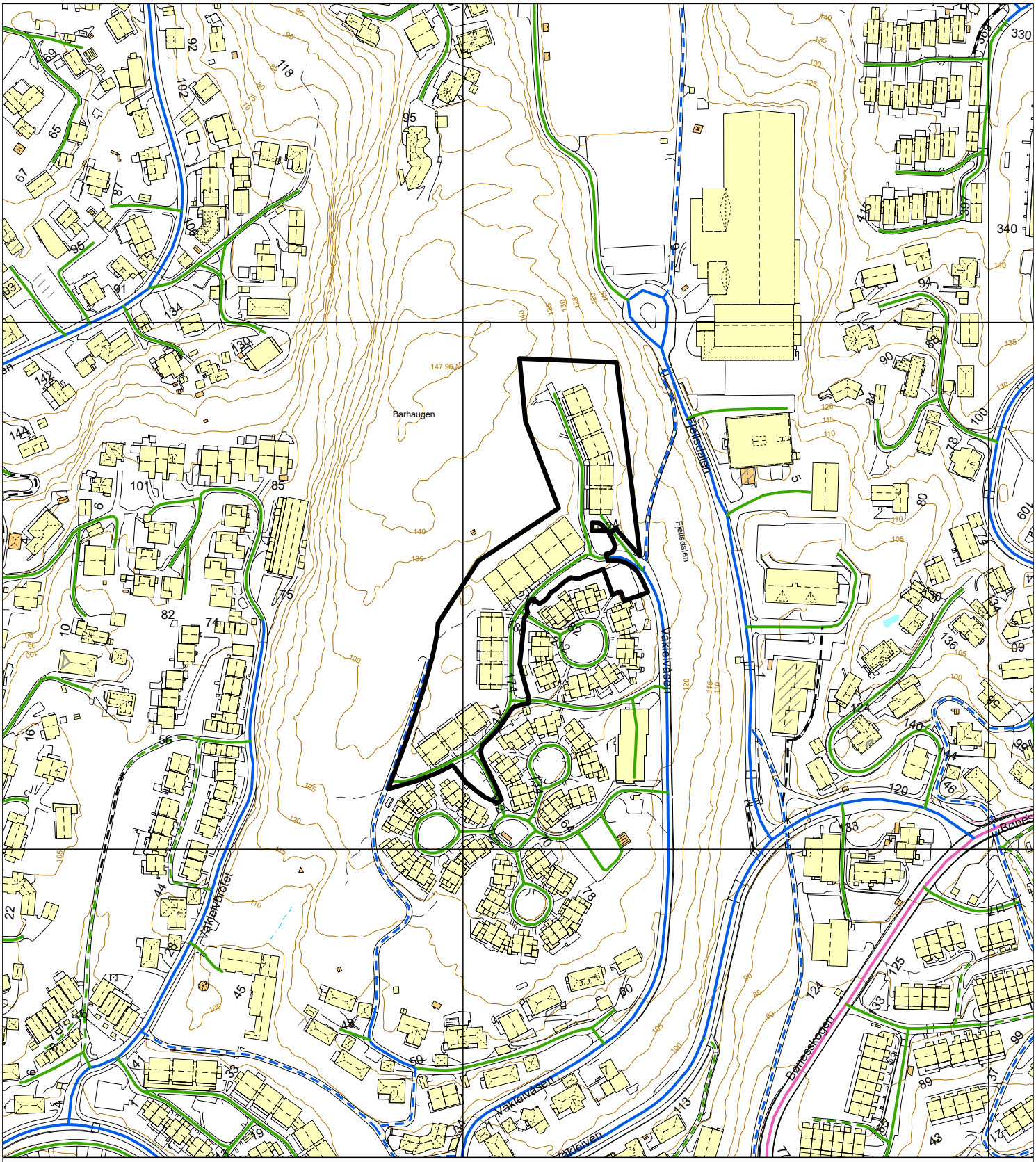
BERGEN KOMMUNE

VEGSTATUSKART

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000
Dato: 23.09.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 20/1722/0/0
Adresse: Våkleivåsen 228 m.fl.

N



Tegnforklaring - Vegtyper

- 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

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Våkleivåsen 228, 5155 Bønes
Gnr. 20, Bnr. 1722, andelsnr. 21 i Øvre Våkleivåsen Borettslag, Bergen kommune.

Oppdragsnummer:
74260522

Meglerforetak: PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen

Saksbehandler: Christer Vikebø

Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 982 39 665

E-post: christer@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.
