PRIVATMEGLEREN
VEST

KOLÅSHØYEN 61

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Egenerklæring

Energiattest

Bygningstegninger

Kvernhusleitet borettslag

Kommunale opplysninger

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

KOLÅSHØYEN 61

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bergen Vest den 02.09.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Anders Sagenes.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Kolåshøyen 61, 5135 FLAKTVEIT

Andel i borettslag rekkehus på selveiertomt, bygget i 1980

GNR 206 BNR 99 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4601 BERGEN GRUNNKRETS BEKKJARKROKANE

Verdivurdert til

4 200 000

200 898	4 400 898	39 286
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	112 m²	19 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1980

Fellesutgifter	5 961
Formue	25 606
Soverom	2
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Flaktveitvegen 594					13.08.2026	4 890 000	**5 750 000**	0	5 750 000	**50 439**
	114 m²	1985	312 m²	3 sov							
2	Breimyra 166					17.05.2026	4 750 000	**5 050 000**	255 345	5 305 345	**46 538**
	114 m²	1984	12,0 daa	3 sov							
3	Flaktveitgeila 28					04.08.2026	4 490 000	**4 950 000**	317 490	5 267 490	**39 905**
	132 m²	1979	10,3 daa	3 sov							
4	Flaktveittræet 3					10.04.2026	4 800 000	**4 800 000**	0	4 800 000	**39 669**
	121 m²	1983	219 m²	3 sov							
5	Flaktveitvegen 352					16.04.2026	4 750 000	**4 750 000**	0	4 750 000	**43 578**
	109 m²	1984	149 m²	3 sov							

Rekkehus beliggende i et populært boområde på Kolåshøyen. Her bor man sentralt, men likevel landlig. Kort vei til flott turterreng, og flere skoler og barnehager i nærområdet. Boligen holder normal god standard og man disponerer 1 fast parkeringsplass i felles garasjerekke.

Normal salgspris ligger i intervallet mellom 4.100.000,- og 4.300.000,- med mulighet for mer ved en god budrunde.

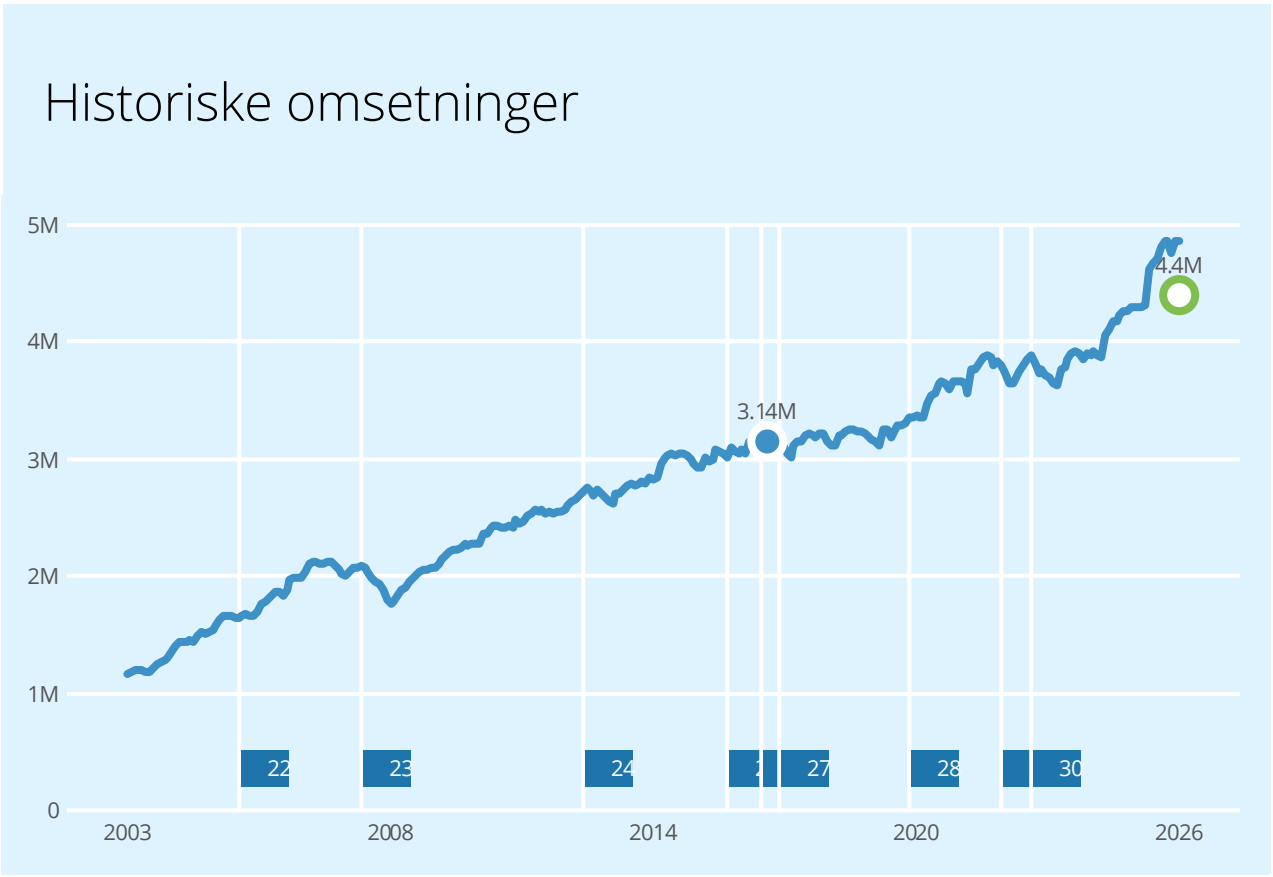
En attraktiv bolig i dagens marked!

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3
4
5
6
7

+23 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
10.06.2017	22.06.2017	11.10.2017	2 900 000	2 900 000	244 379	3 144 379	
17.02.2016		17.02.2016	-	625 000	-	625 000	31
10.02.2015		10.02.2015	-	2 800 000	-	2 800 000	31

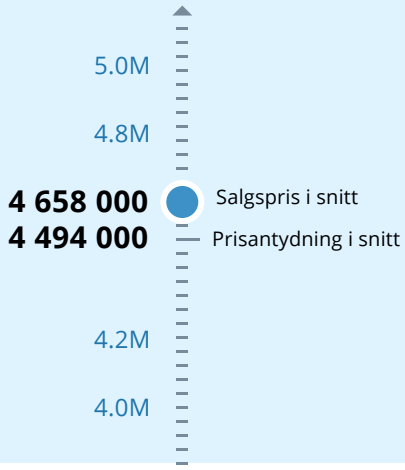
31 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Rekkehus til salgs i 5135 FLAKTVEIT nå

Ingen rekkehus til salgs nå

Rekkehus solgt i 5135 FLAKTVEIT siste 9 mnd

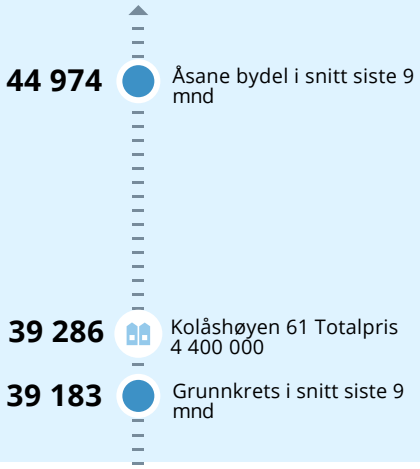
13
rekkehus solgt



Solgt i snitt i løpet av
11
dager

for 4% over prisantydning

Analyse m²-priser



EIERSKIFTERAPPORT™

Borettslag rekkehus
Kolåshøyen 61
5135 Flaktveit

www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
8	TG 1	Ingen vesentlige avvik
12	TG 2	Vesentlige avvik
2	TG 3	Store eller alvorlige avvik
3	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Mats Hansen
Dato: 18.08.2026

Rotthaugsgaten 1 C
Bergen 5033
45392791
mats@takstmannmh.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet etter avhendingslova og forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter hvilke rom, bygningsdeler og forhold som skal undersøkes, hvordan undersøkelsene skal gjennomføres, og hvilke opplysninger rapporten skal inneholde. Ved fastsettelse av tilstandsgrad benyttes kriteriene i NS 3600:2025 der forskriften viser til dette.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3:
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	**Veiledende størrelsesorden i NOK**
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.
De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:206, Bnr: 99
Hjemmelshaver:	Edel Tuften Bruvik
Tomt:	49 639 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Ikke fremvist
Offentl. avg. pr. år:	-
Forsikringsforhold:	-
Ligningsverdi:	Fastsettes av skatteetaten
Byggeår:	1980
Fnr:	-

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	18.08.2026
Forutsetninger (hindringer):	Det var ingen hindringer på befaringsdagen. Klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbørsmengde m.m. vil kunne påvirke boligen. Se pkt. Tilleggsopplysninger for ytterligere informasjon.
Oppdragsgiver:	Edel Tuften Bruvik
Tilstede under befaringen:	Hjemmelshaver
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2

OM TOMTEN:
Tomten er opparbeidet med asfalterte veier, biloppstillingsplasser, steinheller, plen og noe beplantning.

OM BYGGEMETODEN:
Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av mur- og betongkonstruksjoner. Etasjeskiller av trebjelkelag. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med liggende trekledning. Vinduer med isolerglass i malte trekarmer. Takkonstruksjonen er utført som saltakskonstruksjon av tresperrer, taket er tekket med sutak, lekter og takstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt i.h.t. Lov om avhending. Eventuelle avvik som er funnet og kontrollert på befaringsdagen står nærmere beskrevet under den aktuelle bygningsdelen.

Det gjøres oppmerksom på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/modernisering/endring kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1980 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter og byggemetoder som var gjeldende da boligen ble oppført. Oppføring av boliger i Norge er underlag en rekke forskrifter og ulike bygningskrav, på bakgrunn av boligens alder må det derfor påregnes et avvik i forhold til dagens regelverk og standarder for oppføring av bolig.

Deler av konstruksjonsmåten har en oppbygning som erfaringsmessig har høyere skadefrekvens enn moderne byggemetoder.

ANNET:
Beliggenhet:
Leiligheten ligger sentralt til i et etablert området på Flaktveit. I nærområdet finner man blant annet Liavannet, næringsområdet på Liamyrene, lekeplasser, ballbane og barnehager, samt kort vei til skole. Kort avstand til treningsenter, Gullgruven, Horisont og Åsane senter med alle fasiliteter og servicetilbud. Kort vei til turstier, turterreng og fritidsmuligheter i området.

Nøkkelopplysninger:
Organisasjonsnummer: 953 083 345
Navn/foretaksnavn: KVERNHUSLEITET BORETTSLAG
Organisasjonsform: Borettslag
Registrert i Enhetsregisteret: 19.02.1995
Stiftelsesdato: 25.01.1977

Takstobjektet:
Borettslag rekkehus over to plan.
Fra 2.etasje er det utgang til terrasse på 14,9m².
Fra 1.etasje er det utgang til hellelagt uteplass på 23m².

Oppvarming: Varmekabler på badet, vedovn og varmepumpe. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

El. Anlegg: Sikringsskapet inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

VVS: Leiligheten har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet kobberrør til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse.

DOKUMENTKONTROLL:
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførte håndverkertjenester.
Det foreligger ikke FDV og annen relevant dokumentasjon.
Det foreligger ikke samsvarserklæring på det elektriske anlegget.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Gulv: Badet har flislagt gulv, vaskerommet har gulvbelegg, resterende rom har laminat og parkettgulv.

Vegger: Badet har fliser, resterende rom har malte flater, tapet og panel.

Tak: Tak-ess plater og malte flater.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

FORMÅL MED ANALYSEN:
Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen. Oppdragsgiver/eier deltok under befaringen med mulighet for å informere om svakheter som bør undersøkes grundigere.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Opplysninger fra hjemmelshaver:

- Badet ble pusset opp i 2004.
- Kjøkkeninnredningen ble montert i 2006.
- Taktekkingen ble skiftet i 2013.
- Platetoppen og stekeovnen ble skiftet i 2017.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1. Etasje	53	0	0	23
2. Etasje	59	0	0	16
SUM BYGNING	112	0	0	39
SUM BRA	112			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Garasje	0	13	0	0
Frittstående bod	0	6	0	0
SUM BYGNING	0	19	0	0
SUM BRA	19			

AREAL UTHUS/ANNEKS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

1. Etasje: Entré(3,2m²), gang(11,7m²), bad(3,3m²), vaskerom(4,2m²), toalett(2,1m²), soverom(9,3m²), soverom(11,4m²), bod(3,7m²), bod(2m²).

2. Etasje: Stue(35,9m²), kjøkken(22,5m²).

©mstr.no

BRA-e:

MERKNADER OM AREAL:

Arealene av hvert rom (nettoareal) summert vil avvike fra oppgitt totalt areal. Dette som følge av at tykkelsen av skillevegger/innervegger og eventuelle sjakter eller piper er trukket fra nettoarealet av hvert rom, men skal iht. måleregleme (NS3940) medregnes i totalarealet.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

ANDRE MERKNADER:

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Mats Hansen

Tømrersvenn, byggmester og BMTF sertifisert takstmann

26/08/2026



Mats Hansen

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er ikke kjent.

Huset står på antatt faste masser av komprimert sprengstein / grov pukk på fjell.
Det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Videre grunnforhold er ikke kjent.
Fundament, søyler og pilarer under terreng var ikke tilgjengelige for inspeksjon.

Gulv mot grunn av betong.
Grunnmuren er oppført i murkonstruksjoner.

Fuktvandring i grunnmurer (fuktoppsug via kapillærer i betongen) av denne alder og typen anses normalt.

I bygninger av denne alder må det påregnes fare for fuktvandring i grunnmur/ gulv pga. at det ikke var vanlig byggeskikk i aktuell tidsperiode å sikre mur/ såle på samme metode som dagens skikk, samt drenering har generelt sett begrenset levetid fra byggedato på mellom 20 til 60 år avhengig av grunnforhold.

Merknad/vurdering av avvik:
Gulv mot grunn og grunnmurene stammer i sin helhet fra byggeår og har dermed passert 46 år. Risikoen ved eldre grunnmurer er blant annet manglende fuktsikring, materialtretthet og setningsskader som oppstår over tid. Gulv mot grunn og grunnmurene er oppført etter eldre forskrifter og mangler de tekniske løsningene som kreves i dag og oppfyller ikke gjeldende standarder og krav. Forhold med grunnmurer må ses i sammenheng med punkt om drenering. På bakgrunn av alder og konstruksjonsmåte betraktes grunnmurer og gulv mot grunn som risikokonstruksjoner med økt fare for at skader plutselig kan oppstå.

Merknader:

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Drenering

Dreneringen stammer fra byggeår og har passert 46 år. Dreneringen er utført etter eldre forskrifter og mangler de tekniske løsningene som kreves i dag og oppfyller ikke gjeldende standarder og krav, manglende tekniske løsninger og alder på dreneringen utgjør en risiko for at svekkelser har eller kan plutselig oppstå.

Det er ikke mulig å vurdere dreneringen med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktelse. Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc.) som kan ha negativ betydning.

I bygninger av denne alder må det påregnes fare for fuktvandring i grunnmur/ gulv pga. at det ikke var vanlig byggeskikk i aktuell tidsperiode å sikre mur/ såle på samme metode som dagens skikk, samt drenering har generelt sett begrenset levetid fra byggedato på mellom 20 til 60 år avhengig av grunnforhold.

Merknad/vurdering av avvik:
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ikke benyttet diffusjonstetting mot grunn og fuktsikringen oppfyller ikke krav til sikring etter dagens forskrifter. Dreneringen bør kontrolleres jevnlig der det lar seg gjøre. For utbedring av dreneringen må dreneringen skiftes ut, tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si. Med bakgrunn i alder og påviste avvik bør det påregnes oppgradering innen kort tid.

Det er ikke observert grunnmursplast/knotteplast (utvendig fuktsikring) eller tilsvarende utvendig langs hele grunnmuren. Manglende knotteplast eller tilsvarende øker risikoen for fuktvandring i murene.

På bakgrunn av alder (1980) og konstruksjonsmåte på grunnmurer/ytterkonstruksjoner samt alder på drenering, betraktes disse i sin helhet som en risikokonstruksjon med tanke på skader forbundet med fukt/kondens. Det er påvist flatt terreng og varierende fall mot grunnmuren, forholdet øker risikoen for vannansamlinger rundt grunnmurene.

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG iu 1.4 Støttemurer

Forstøtningsmurer og tilsvarende er ikke en del av minstekravene for utarbeidelse av tilstandsrapport (forskrift til avhendingslova), og er følgelig ikke kontrollert.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Ytterveggkonstruksjonene over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner.

På befaringsdagen ble det ikke opplyst om kjente feil og mangler ved veggkonstruksjonene, det ble heller ikke observert synlige tegn til avvik på veggkonstruksjonene utover det som kan forventes av yttervegger fra aktuell byggeår.

Veggene er oppført etter byggemetode som gjaldt for det aktuelle byggeåret, ytterveggene vil ha noe mindre isolasjon og tetthet enn hva man har etter dagens standard.

Veggkonstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført.

Generelt sett er utvendig trekledning en risikoutsatt bygningsdel med tanke på klimatiske forhold. Trepanel/utvendig kledning er en bygningsdel som jevnlig behøver vedlikehold.

Det er benyttet liggende og stående trekledning.

Merknad/vurdering av avvik:
Over halve forventete levetid er overskredet på trekledningen. Trekledningen må jevnlig kontrolleres og kledningsbord må skiftes ved behov. Skader kan plutselig oppstå på eldre ytterkledning, hjørnebord og utvendig belistning og utgjør dermed en risiko.

På bakgrunn av alder og avvik må det påregnes jevnlig kontroll og vedlikehold av ytterkledningen, utskiftning av enkelte kledningsbord vil være en del av jevnlig vedlikehold.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.
Vinduene er fra 2007 og 2013.
Vinduene har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Altandør med felt av isolerglass, fra 1995 i 1.etasje og 2000 i 2.etasje.

Det ble ikke oppdaget punkterte glass under befaringen. Punkterte glass kan tidvis være vanskelig og observere.

Merknad/vurdering av avvik:
Det er påvist påbegynte skader på terrassedøren i 2.etasje, døren har begynt å svelle i bunn. Forholdet øker risikoen for at råteskader oppstår, vedlikehold/utskiftning må påregnes.

Merknader:

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

©mstr.no

www.bmtf.no

Takkonstruksjon er utført som saltakskonstruksjon av tresperrer.

Takkonstruksjonen virker ok, det er ingen tegn til synlig svikt som for eksempel svai eller svanker utover det som anses å være normalt i henhold til alderen.

Merknad/vurdering av avvik:
Konstruksjonen er fra byggeår, det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Takkonstruksjonen vil fungere til tross for alder og konstruksjonsmåte, allikevel utgjør konstruksjonen en risiko på bakgrunn av alder og konstruksjonsmåte.

Ved utskiftning av taktekkingen må selve konstruksjonen (tresperrer og undertak) kontrolleres, konstruksjonen stammer fra byggeår og har en konstruksjonsmåte som vil kunne ha behov for utbedringer når taktekkingen skiftes ut.

Merknader:

TG 1 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Det er benyttet sutak, lekter og takstein til taktekking.

Taket er kun besiktiget fra bakkenivå. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å gå på tak uten sikring. Inspeksjon fra bakkenivå medfører begrensninger i undersøkelsene.

Det er opplyst at taktekkingen ble skiftet i 2013, vurdering er basert på informasjon om yttertakets alder og eventuelle observasjoner gjort fra bakkenivå, med den begrensning dette innebærer.

Merknad/vurdering av avvik:
Det ble observert mose på takstein. Mosen bidrar til å holde på fuktigheten, og kan derfor øke faren for frostsprengning.

Merknader:

TG 1 4.3 Renner, nedløp og beslag

Det er opplyst at takrenner og nedløp ble skiftet i 2013.

Det er viktig å påse at takrenner og nedløp ikke går tett, jevnlig vedlikehold og rengjøring må påregnes. Takrenner og nedløp som går tett øker risikoen for at takrennene ikke leder takvann bort fra boligen som kan øke risikoen for vannansamlinger rundt grunnmurer.

Merknader:

5. Loft

TG 2 5.1 Innvendig Loft

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Se pkt. om takkonstruksjon og taktekkingen. Loftet må jevnlig kontrolleres for lekkasjer som følge av alder på taktekkingen. Loftet må ses i sammenheng med takkonstruksjon og taktekking.

Merknad/vurdering av avvik:
Loftkonstruksjonen er av eldre dato og vil avvike fra dagens standarder og byggemetoder, eldre loftkonstruksjoner er å betrakte som risikokonstruksjoner med høyere skadefrekvens.

Gavlsiden som vender mot naboen er ikke utført i henhold til gjeldende krav for brannskille. Skruer og skjøter skal fuges/sparkles med brannfugemasse eller tilsvarende for å oppnå tiltenkt brannhemmende effekt, dagens løsning oppfyller ikke krav for brannsikkerhet.

Det er påvist fuktskjolder på loftet. Forholdet må holdes under oppsyn og tiltak bør iverksettes for å unngå ytterligere skader.

Det er ikke benyttet fluenetting i kistene, fluenetting skal forhindre innsekter og dyr fra å ta seg inn i konstruksjonen. Forholdet medfører en risiko for at innsekter og dyr kan ta seg inn i loftkonstruksjonen.

Merknader:

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

TG 2 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Fra stuen er det utgang til terrasse på 14,9m².
Fra 1.etasje er det utgang til hellelagt uteplass på 23m².

Terrassen er oppført i trekonstruksjoner, jevnlig vedlikehold må utføres. Utvendige konstruksjoner er en risikoutsatt bygningsdel med tanke klimatiske forhold og ytre påkjenninger, særlig utsatt er trevirke

Merknad/vurdering av avvik:
Det er påvist ujevnheter på den hellelagte uteplassen, for utbedring må steinhellene remonteres og underlaget må tilpasses steinhellene.

Det er påvist svikt i enkelte av terrassebordene, for utbedring må bordene skiftes ut.

Rekkverket oppfyller ikke kravet til høyde etter gjeldende forskrifter, rekkverket ble målt til 0,89m. Dagens krav er på 1 meter.

Merknader:

7. Piper og ildsteder

TG 1 7.1 Piper og ildsteder

Generelt anbefales pipe/ildsted kontrollert av brann/feievesen. Undertegnede takstmann har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.

Merknader:

8. Etasjeskillere

TG iu 8.1 Etasjeskillere

Etasjeskille er ikke en del av minstekravet for utarbeidelse av tilstandsrapport i henhold til forskrift til avhendingslova. Det settes følgelig ikke tilstandsgrad eller utbedringskostnad. Retningsavvik/knirk og avvik må påregnes.

Merknader:

9. Rom under terreng

10. Våtrom

10.1 Bad

TG 2 10.1.1 Overflate vegger og himling

©mstr.no

www.bmtf.no

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er benyttet fliser på veggene og panel i himlingen på badet.

Merknad/vurdering av avvik:
Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen kort tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko.

Det er påvist riss/sprekker i enkelte av veggfugene i våtsone, vedlikehold må utføres. Riss/sprekker utgjør en risiko for at skader kan oppstå og kan indikere bakenforliggende skader.

Merknader:

TG 2 10.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er benyttet fliser på gulvet på badet.

Merknad/vurdering av avvik:
Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen kort tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko.

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25mm (minimumskravet er 25mm).
Det er ikke etablert tilstrekkelig fall mot sluk på badet (ikke tilfredsstillende fall mot sluk iht. dagens krav, fall på 1:100). Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt.

Manglende fall mot sluk og lav membranoppkant/terskel utgjør en risiko ved en eventuell lekkasje på våtrommet, lekkasjevann kan ledes til tilstøtende rom og utgjør dermed en risiko for skader på tilliggende konstruksjoner.

Det ble registrert bom i enkelte fliser. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at fliser sprekker ved belastning. Forholdet øker risikoen for riss/sprekker i fuger, samt at fliser kan løsne.

Merknader:

TG 2 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det kan ikke konstateres at membran er påført alle flatene i våtsone i form av bilder eller annet. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Det er benyttet plastsluk (av eldre dato).

Hulltaking:
Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av at det er etablert inspeksjonsmuligheter fra toalettrommet. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det ble gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier.

Badet inneholder: Helstøpt servant, skap under servant med slette fronter, dusjdører i klart glass.

Merknad/vurdering av avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning og membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk og tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. Skader kan plutselig oppstå på eldre membraner/sluk og utgjør dermed en risiko.

Sluket er plassert bak forhøyet kant i dusjsonen. Eventuelt lekkasjevann vil ikke ledes direkte til sluk, dette utgjør en risiko ved lekkasje fra andre installasjoner på våtrommet. Sluket er plassert for nærme veggen, det anbefales at avstanden til vegg skal være minst 30cm fra slukets ytterside.

Vær oppmerksom på at våtrommet og dens komponenter har passert 20 år, sett i sammenheng med våtrommets tiltenkte bruk- og bruksområdet betraktes alderen på de ulike bygningsdelene i tilknytning til våtrommet som nær oppbrukt anbefalt levetid. Med bakgrunn i våtroms bruksområdet vil eventuelle skader kunne medfører lekkasjer, fuktskader og skader på tilliggende konstruksjoner, derfor er jevnlig vurdering av oppgraderingsbehov på eldre våtrom viktig. Svekkelser og påbegynte skader er ikke nødvendigvis synlige.

Merknader:

10.2 Vaskerom

TG 1 10.2.1 Overflate vegger og himling

Det er benyttet malte flater på veggene og malte flater i himlingen på vaskerommet.

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Merknader:

TG 3 10.2.2 Overflate gulv

Det er benyttet gulvbelegg på vaskerommet.

Merknad/vurdering av avvik:
Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på vaskerommet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen kort tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov.

Det er påvist at vaskerommet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre vaskerom og utgjør dermed en risiko. Våtrommet bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Merknader:

TG 3 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er benyttet plastsluk (av eldre dato).

Hulltaking:
Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av rommets plassering, aktuelle vegger for hulltaking vender mot nabo eller fellesarealer. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

Vaskerommet inneholder: Opplegg for vaskemaskin, utslagsvask, varmtvannsbereder.

Merknad/vurdering av avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning og tettesjikt. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk og tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. Skader kan plutselig oppstå på eldre tettesjikt/sluk og utgjør dermed en risiko, som følge av alder og avvik anbefales det oppgradering av rommet innen kort tid.

Det er påvist rustdannelser på skruene som er benyttet i sluket, rustdannelser øker risikoen for at skader/lekkasjer kan oppstå i sluket. Oppgradering innen kort tid må påregnes.

Merknader:

11. Kjøkken

11.1 Kjøkken

TG 1 11.1 Kjøkken

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet fliser, stål oppvaskkum, ventilator.

- Integrert induksjonsplatetopp
- Integrert stekeovn
- Integrert mikrobølgeovn
- Opplegg for oppvaskmaskin

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Fuktkontroll som er foretatt med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses og være fare for fuktvandring. Disse områdene er i hovedsak i underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og på gulv rundt sokkel list.

Merknad/vurdering av avvik:
Kjøkkenet er ikke utstyrt med komfyrvakt. Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp eller komfyr.

Merknader:

12. Andre rom

TG 1 12.1 Andre rom

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Generelt: Normal brukslitasje på overflater. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Merknader:

13. VVS

TG 2 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg er ikke videre undersøkt. Utvendige vann- og avløpsrør er ikke kontrollert.

Det er benyttet kobberrør til vannforsyningsrør.
Forventet levetid kobberrør: 25-50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast.
Forventet levetid for sluk av plast: 30-50 år.

Merknad/vurdering av avvik:
Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på sluk- og avløpsløsning. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. For utbedring må sluk og avløpsrør skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Sluk og avløpsrør må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid.

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på vannforsyningsrørene. Som følge av alder må rørene jevnlig kontrolleres for skader, lekkasjer og kondens. For utbedring må rørene skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Vannforsyningsrørene må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid.

Det ble påvist irring på inntaksrørene (plassert i luke på toalettrommet), irring øker risikoen for at skader/lekkasjer kan oppstår på rørene. Forholdet må holdes under oppsyn.

Skader på vann- og avløpsrør/sluk resulterer ofte i lekkasjer/fuktskader. Lekkasjer/fuktskader kan ofte ligge skjult i veggkonstruksjoner og etasjeskiller over lang tid før det blir oppdaget, følgelig kan omfanget av skadene være omfattende.

Merknader:

TG 1 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 2015

Varmtvannsberederen er plassert på vaskerommet og er av typen Høiax 200 liter.

Merknader:

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 13.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:

TG 1 13.5 Ventilasjon

Boligen tilfredsstiller ikke kravet til ventilasjon etter dagens krav. Under oppføringstidspunktet til boligen var det andre krav som var gjeldende.

For å oppfylle kravene til de nyeste bygningsforskriftene skal man nå benytte balansert ventilasjonsanlegg.

Merknader:

TG 2 13.6 Toalettrom

Se pkt. om innvendige vann- og avløpsrør.

Merknader:

14. Garasje – uthus

TG iu 14.1 Garasje – uthus

Tilhørende boligen er det garasjeplass i felles garasjerekke. Felles garasjerekker og andre felles bygningsmassen kontrolleres ikke i denne rapporten og er følgelig ikke kontrollert.

Merknader:

15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

El. Anlegg: Sikringsskapet inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Det er ikke fremvist samsvarserklæring for anlegget. Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer utført på anlegg som er eldre enn 1999.

Det er ikke opplyst om årstall for forrige tilsyn av det elektriske anlegget. Det foreligger ikke dokumentasjon på gjennomført tilsyn eller dokumentasjon etter gjennomført tilsyn (dokumentasjon på avvik, mangler eller dokumentasjon på at anlegget er uten avvik).

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Branntekniske forhold:
Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver etasje i boligen.

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Merknad/vurdering av avvik:
Det er ikke opplyst om forrige tilsyn av anlegget. Det må utføres el.kontroll (av autorisert kontrollør) av hele anlegget. Det hefter en risiko for pålegg om utbedringer på elektriske anlegg etter utført utvidet kontroll.

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader:

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Den bygningssakkyndige har ikke kontrollert om det foreligger offentligrettslige pålegg fra kommunen. Det er ikke kontrollert om det er pågående byggesaker, endringer i reguleringsplan som berører den aktuelle eiendommen eller andre ytre påvirkninger.

Vedrørende egenerklæringsskjema: Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgaven, det anbefales eventuelle interessenter å lese gjennom skjema før et eventuelt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapporten.

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres eier/selger til å informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten har den bygningssakkyndige ikke gjort undersøkelser/vurderinger av bygningens estetikk og arkitektur, fellesarealer (med mindre boligeieren har vedlikeholdsplikt for fellesarealer), tilleggsbygg som garasje, biloppstillingsplass eller lignende i fellesanlegg/fellesområdet.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Radonmålinger: Den bygningssakyndige har ikke foretatt radonmålinger. Grenseverdi for radon er den høyeste årsmiddelverdien som generelt er anbefalt i et oppholdsrom. Grenseverdi er satt til 200 Bq/m3. Det skal gjennomføres radonreduserende tiltak dersom radonnivået overstiger 100 Bq/m3 (tiltaksgrense). For å avdekke verdien av radon må det utføres radonmålinger.

Takstmannen har ikke mottatt brannprosjektering for bygget, men antar at bygget er etter byggeårs krav/forskrifter. Dette må ikke forveksles med dagens krav/forskrifter som er betydelig strengere og bygget vil derfor ikke tilfredsstille/innfri dagens krav/forskrifter med tanke på brannsikkerhet.

Det er kun montert rekkverk på en side av innvendig trapp, for å oppfylle gjeldende krav til rekkverk må det monteres rekkverk/håndløper på begge sider av trappen.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter og grunnmur
	Gulv mot grunn og grunnmurene stammer i sin helhet fra byggeår og har dermed passert 46 år. Risikoen ved eldre grunnmurer er blant annet manglende fuktsikring, materialtretthet og setningsskader som oppstår over tid. Gulv mot grunn og grunnmurene er oppført etter eldre forskrifter og mangler de tekniske løsningene som kreves i dag og oppfyller ikke gjeldende standarder og krav. Forhold med grunnmurer må ses i sammenheng med punkt om drenering. På bakgrunn av alder og konstruksjonsmåte betraktes grunnmurer og gulv mot grunn som risikokonstruksjoner med økt fare for at skader plutselig kan oppstå.
1.3	Drenering
	Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ikke benyttet diffusjonstetting mot grunn og fuktsikringen oppfyller ikke krav til sikring etter dagens forskrifter. Dreneringen bør kontrolleres jevnlig der det lar seg gjøre. For utbedring av dreneringen må dreneringen skiftes ut, tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si. Med bakgrunn i alder og påviste avvik bør det påregnes oppgradering innen kort tid. Det er ikke observert grunnmursplast/knotteplast (utvendig fuktsikring) eller tilsvarende utvendig langs hele grunnmuren. Manglende knotteplast eller tilsvarende øker risikoen for fuktvandring i murene. På bakgrunn av alder (1980) og konstruksjonsmåte på grunnmurer/ytterkonstruksjoner samt alder på drenering, betraktes disse i sin helhet som en risikokonstruksjon med tanke på skader forbundet med fukt/kondens. Det er påvist flatt terreng og varierende fall mot grunnmuren, forholdet øker risikoen for vannansamlinger rundt grunnmurene.
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	Over halve forventete levetid er overskredet på trekledningen. Trekledningen må jevnlig kontrolleres og kledningsbord må skiftes ved behov. Skader kan plutselig oppstå på eldre ytterkledning, hjørnebord og utvendig belistning og utgjør dermed en risiko. På bakgrunn av alder og avvik må det påregnes jevnlig kontroll og vedlikehold av ytterkledningen, utskiftning av enkelte kledningsbord vil være en del av jevnlig vedlikehold.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Det er påvist påbegynte skader på terrassedøren i 2.etasje, døren har begynt å svelle i bunn. Forholdet øker risikoen for at råteskader oppstår, vedlikehold/utskiftning må påregnes.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	Konstruksjonen er fra byggeår, det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Takkonstruksjonen vil fungere til tross for alder og konstruksjonsmåte, allikevel utgjør konstruksjonen en risiko på bakgrunn av alder og konstruksjonsmåte. Ved utskiftning av taktekkingen må selve konstruksjonen (tresperrer og undertak) kontrolleres, konstruksjonen stammer fra byggeår og har en konstruksjonsmåte som vil kunne ha behov for utbedringer når taktekkingen skiftes ut.
5.1	Innvendig Loft
	Loftkonstruksjonen er av eldre dato og vil avvike fra dagens standarder og byggemetoder, eldre loftkonstruksjoner er å betrakte som risikokonstruksjoner med høyere skadefrekvens. Gavlsiden som vender mot naboen er ikke utført i henhold til gjeldende krav for brannskille. Skruer og skjøter skal fuges/sparkles med brannfugemasse eller tilsvarende for å oppnå tiltenkt brannhemmende effekt, dagens løsning oppfyller ikke krav for brannsikkerhet. Det er påvist fuktskjolder på loftet. Forholdet må holdes under oppsyn og tiltak bør iverksettes for å unngå ytterligere skader. Det er ikke benyttet fluenetting i kistene, fluenetting skal forhindre innsekter og dyr fra å ta seg inn i konstruksjonen. Forholdet medfører en risiko for at innsekter og dyr kan ta seg inn i loftkonstruksjonen.
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	Det er påvist ujevnheter på den hellelagte uteplassen, for utbedring må steinhellene remonteres og underlaget må tilpasses steinhellene. Det er påvist svikt i enkelte av terrassebordene, for utbedring må bordene skiftes ut. Rekkverket oppfyller ikke kravet til høyde etter gjeldende forskrifter, rekkverket ble målt til 0,89m. Dagens krav er på 1 meter.
10.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen kort tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov. Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko. Det er påvist riss/sprekker i enkelte av veggfugene i våtsone, vedlikehold må utføres. Riss/sprekker utgjør en risiko for at skader kan oppstå og kan indikere bakenforliggende skader.
10.1.2	Bad Overflate gulv
	Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen kort tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov. Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25mm (minimumskravet er 25mm). Det er ikke etablert tilstrekkelig fall mot sluk på badet (ikke tilfredsstillende fall mot sluk iht. dagens krav, fall på 1:100). Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt. Manglende fall mot sluk og lav membranoppkant/terskel utgjør en risiko ved en eventuell lekkasje på våtrommet, lekkasjevann kan ledes til tilstøtende rom og utgjør dermed en risiko for skader på tilliggende konstruksjoner. Det ble registrert bom i enkelte fliser. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at fliser sprekker ved belastning. Forholdet øker risikoen for riss/sprekker i fuger, samt at fliser kan løsne.
10.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning og membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk og tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. Skader kan plutselig oppstå på eldre membraner/sluk og utgjør dermed en risiko. Sluket er plassert bak forhøyet kant i dusjsonen. Eventuelt lekkasjevann vil ikke ledes direkte til sluk, dette utgjør en risiko ved lekkasje fra andre installasjoner på våtrommet. Sluket er plassert for nærme veggen, det anbefales at avstanden til vegg skal være minst 30cm fra slukets ytterside.
13.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør

©mstr.no

	Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på sluk- og avløpsløsning. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. For utbedring må sluk og avløpsrør skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Sluk og avløpsrør må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid. Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på vannforsyningsrørene. Som følge av alder må rørene jevnlig kontrolleres for skader, lekkasjer og kondens. For utbedring må rørene skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Vannforsyningsrørene må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid. Det ble påvist irring på inntaksrørene (plassert i luke på toalettrommet), irring øker risikoen for at skader/lekkasjer kan oppstår på rørene. Forholdet må holdes under oppsyn. Skader på vann- og avløpsrør/sluk resulterer ofte i lekkasjer/fuktskader. Lekkasjer/fuktskader kan ofte ligge skjult i veggkonstruksjoner og etasjeskiller over lang tid før det blir oppdaget, følgelig kan omfanget av skadene være omfattende.
13.6	Toalettrom
	Se pkt. om innvendige vann- og avløpsrør.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
10.2.2	Vaskerom Overflate gulv
	Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på vaskerommet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen kort tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov. Det er påvist at vaskerommet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre vaskerom og utgjør dermed en risiko. Våtrommet bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
10.2.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning og tettesjikt. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk og tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. Skader kan plutselig oppstå på eldre tettesjikt/sluk og utgjør dermed en risiko, som følge av alder og avvik anbefales det oppgradering av rommet innen kort tid. Det er påvist rustdannelser på skruene som er benyttet i sluket, rustdannelser øker risikoen for at skader/lekkasjer kan oppstå i sluket. Oppgradering innen kort tid må påregnes.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 19.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Vest	Oppdragsnr.	170260082
Addresse	Kolåshøyen 61		
Postnr.	5135	Sted	FLAKTVEIT
Selgers navn	Edel Tuften Bruvik		

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?

10/2017

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

10/2017

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

If skadeforsikring NUF

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

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

Borettslaget bestilte rensing av rør for ca 2-3 år siden

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Var ikke berørt av noe avvik i min leilighet

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

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

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:

Fikk installert nytt sikringsskap AMS måler 08.11.2017. Ble utført på vegne av BKK Nett AS.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Sønnico AS

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Initialer selger:
E T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Borettslaget har planer om rehabilitering

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 19.08.2026

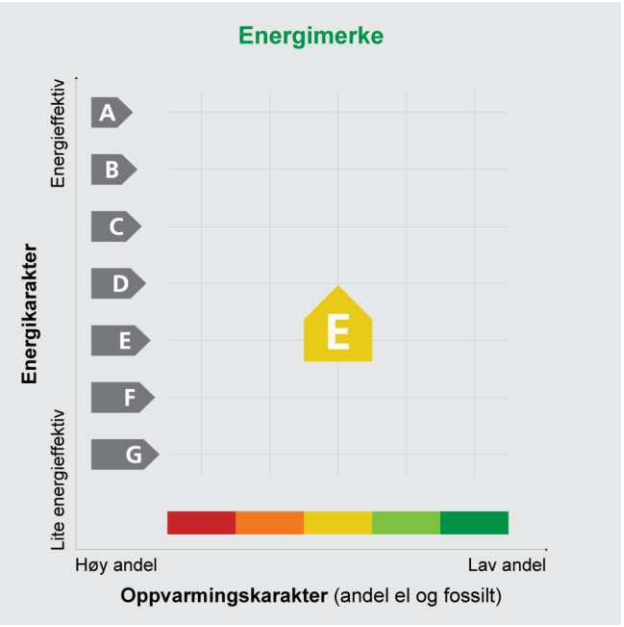
Signert av *Edel Tuften Bruvik*

Initialer selger:
E T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

ENERGIATTEST

Adresse	Kolåshøyen 61
Postnr	5135
Sted	FLAKTVEIT
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	206
Bnr.	99
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	139880978
Bolignr.	
Merkenr.	A2017-783739
Dato	07.06.2017



Eier	Erik Liebenberg
Innmeldt av	Erik Liebenberg

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

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

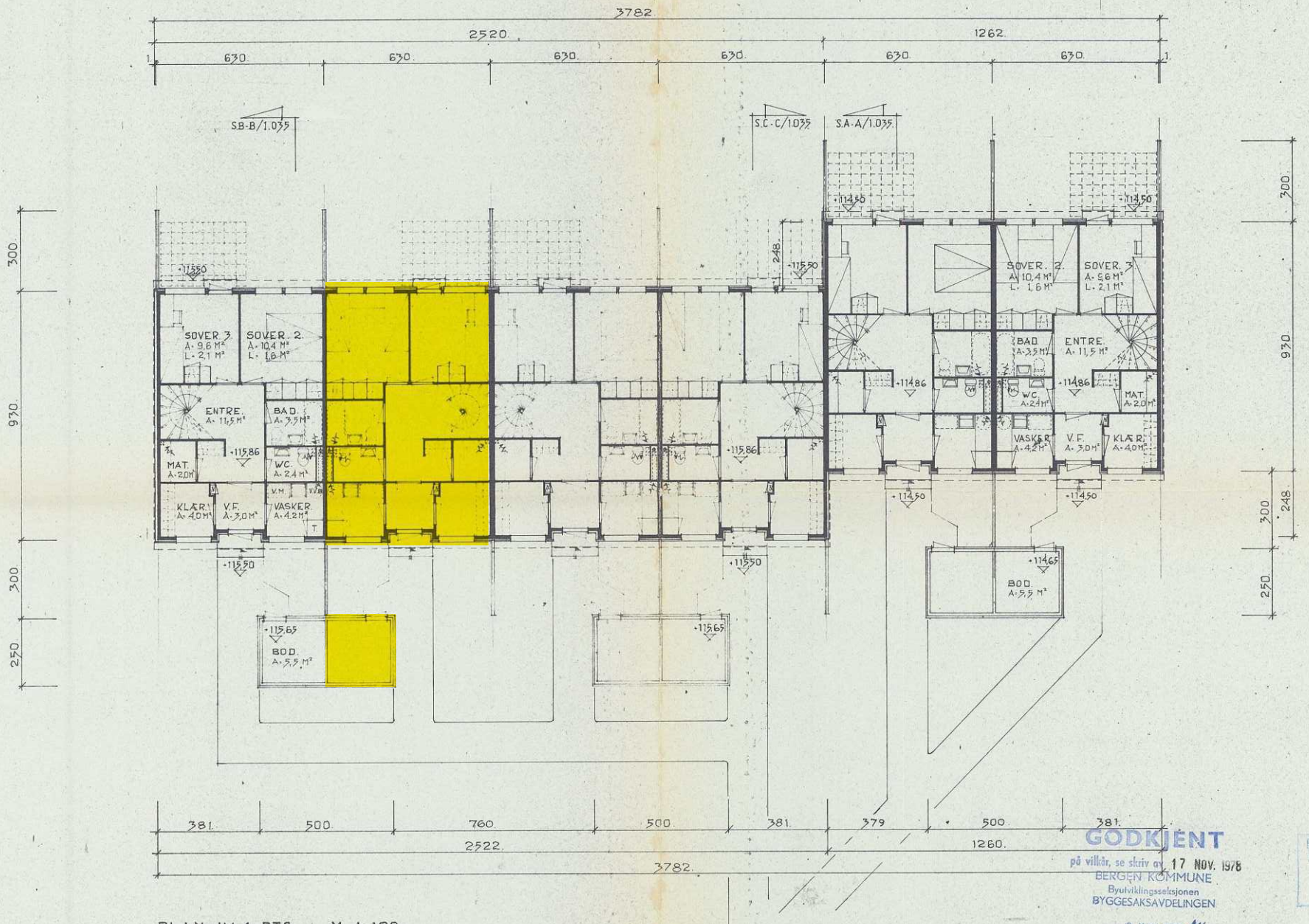
Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



PLAN AV 1. ETG. M. 1:100.

GODKJENT
på vilkår, se skriv av 17 NOV. 1978
BERGEN KOMMUNE
Byutviklingsseksjonen
BYGGESAKSAVDELINGEN

13 NOV. 1978

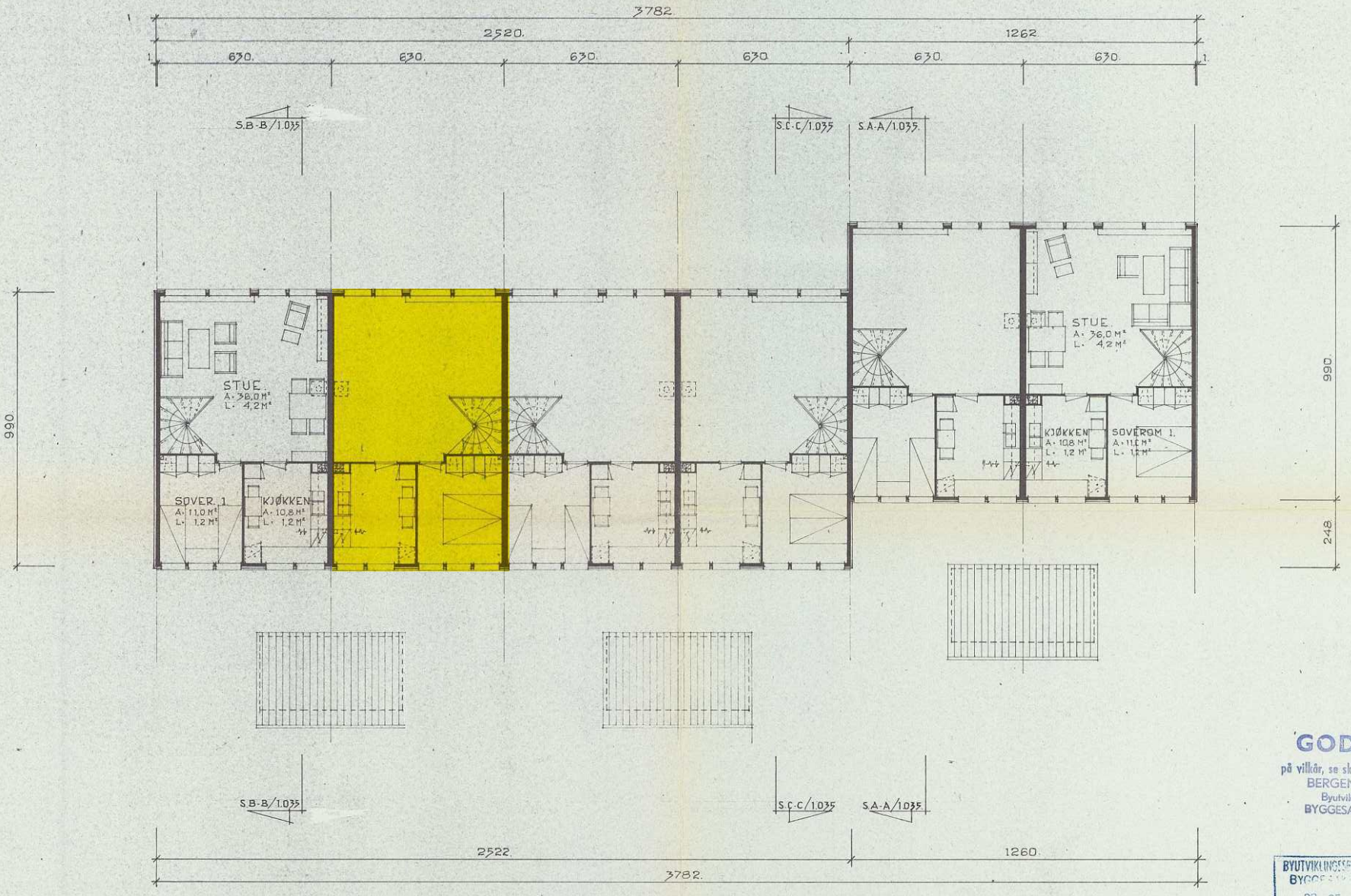
BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVD.
19. 04. 78
Arkiv 503.1

REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

KVERNHUSLEITET BORETTSLAG
VESTLANDSKE BOLIGBYGGELAG
ANMELDELSESTEGNING.
REKKEHUS, REKKE A6.
M. & J. SVENNINGSSON
ARKITEKTER M.N.A.L. TLF. 29 10 05
EIKEVEGEN 4 5032 MINDE

PLAN AV 1. ETG.

MÅL	SIGN. A.N.	KONT.
1:100	DATO 10/4-78	
SAK NR. 360.	TEGN. NR. 1033.	REV.



PLAN AV 2. ETG. M. 1:100.

GODKJENT
27 JULI 1979
på vilkår, se skriv av 17 NOV. 1978
BERGEN KOMMUNE
Byutviklingsseksjonen
BYGGESAKSAVDELINGEN

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVDELINGEN
23. 05.

REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO
A		INNTEGNET PIPER	A.S.	9/4-79

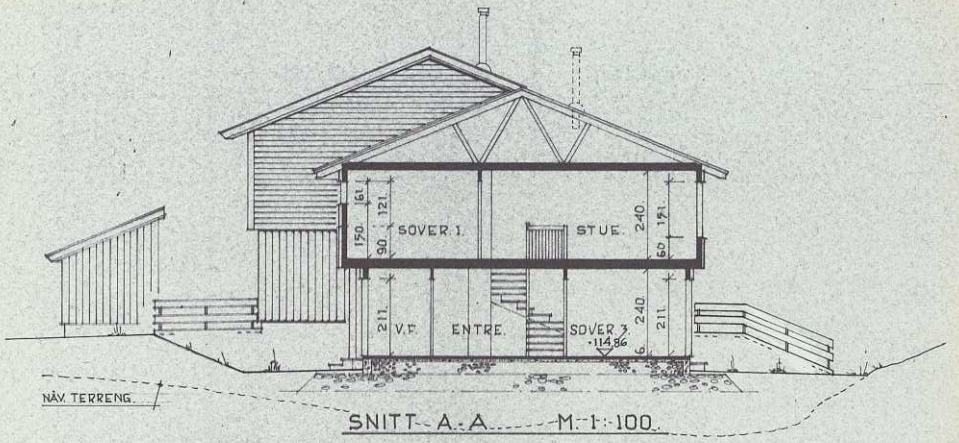
KVERNHUSLEITET BORETTSLAG.
VESTLANDSKE BOLIGBYGGELAG.
ANMELDELSESTEGNING.
REKKEHUS, REKKE A6.

PLAN AV 2. ETG.

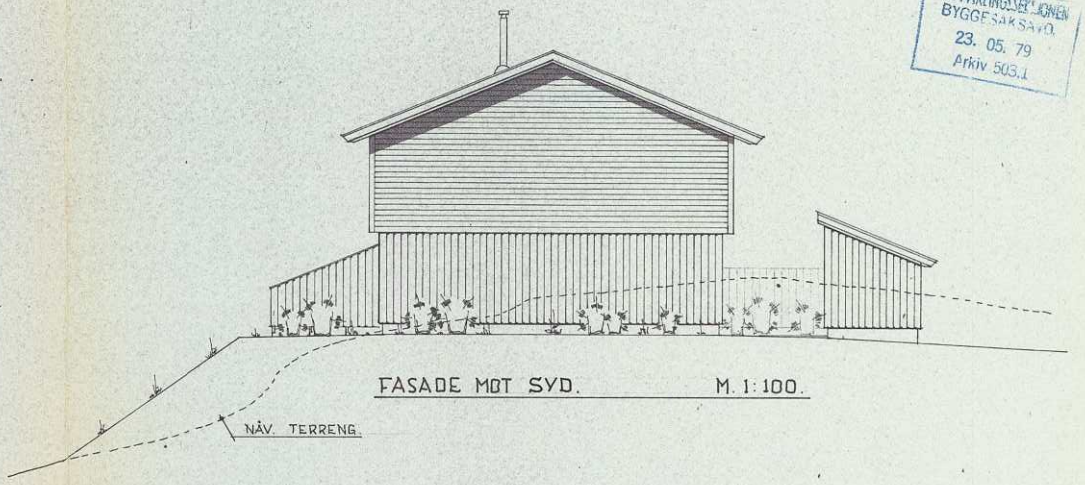
MÅL 1:100. SIGN. A.H. KONT.
DATO 10/4-78

M. & J. SVENNINGSSON
ARKITEKTER M.N.A.L. TLF. 29 10 05
EIKEVEGEN 4 5032 MINDE

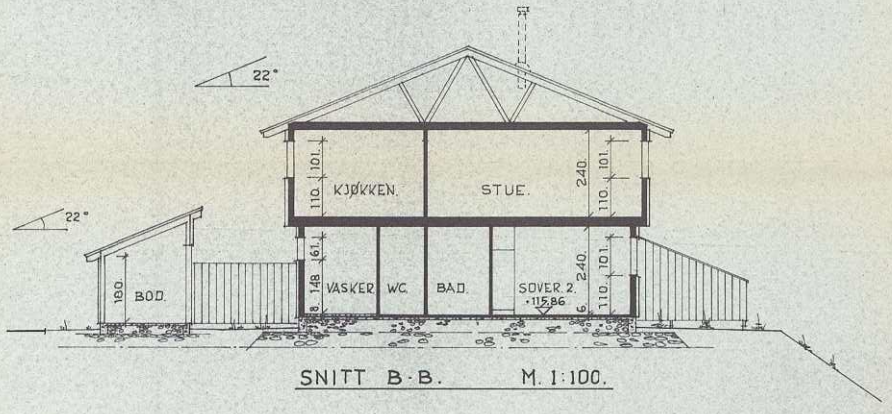
SAK NR. 360. TEGN NR. 1034. REV. A



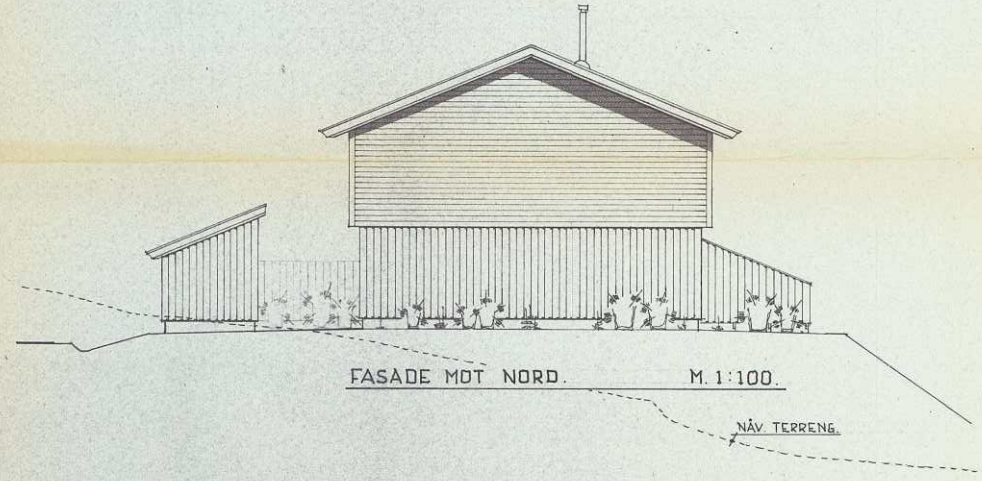
SNITT A-A M. 1:100.



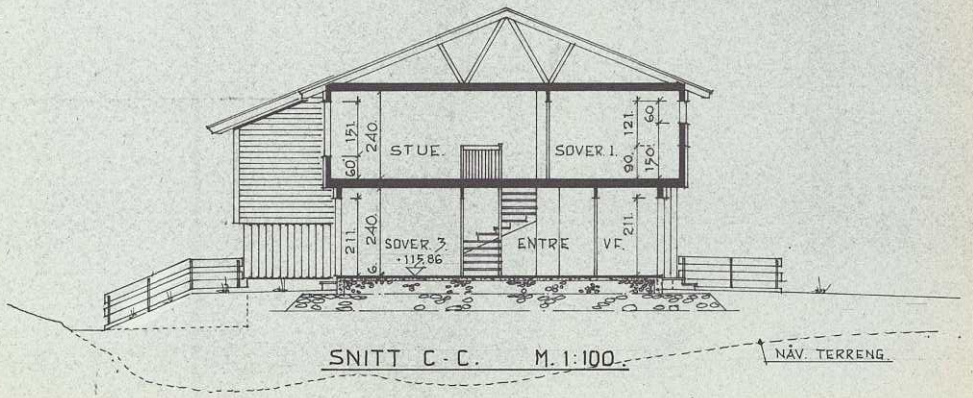
FASADE MØT SYD. M. 1:100.



SNITT B-B. M. 1:100.



FASADE MOT NORD. M. 1:100.



SNITT C-C. M. 1:100.

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSARD.
23. 05. 79
Arkiv 503.1

GODKJENT
27 JULI 1979
på vilkår, se skriv av 17 NOV. 1978
BERGEN KOMMUNE
Byutviklingssaksjonen
BYGGESAKSAVDELINGEN

REV	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO
A		INNTEGNET PIPER	A.S	9/4-79

KVERNHUSLEITET BORETTSLAG.
VESTLANDSKE BOLIGBYGGELAG.
ANMELDELSESTEGNING.
REKKEHUS, REKKE A6.

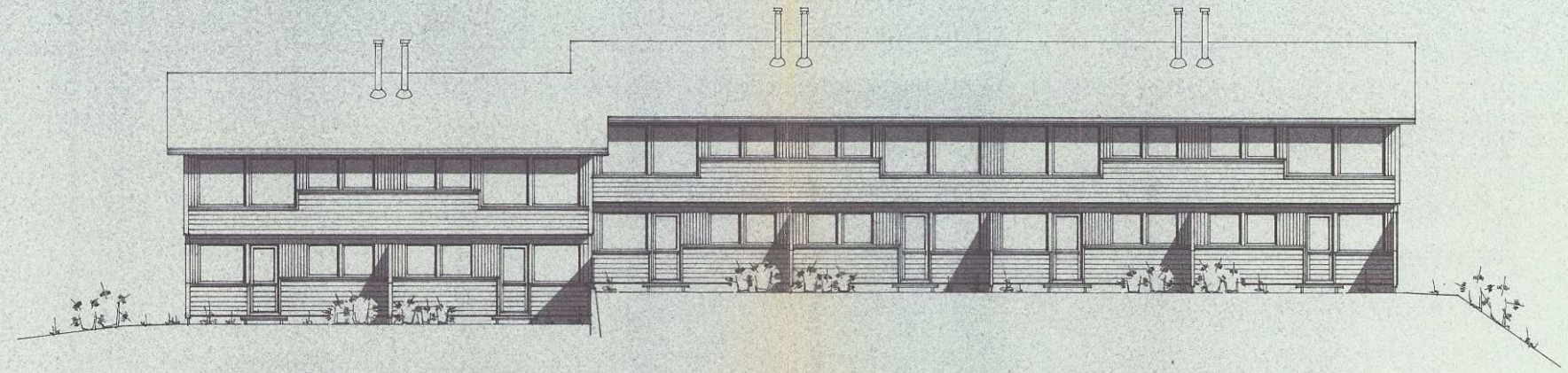
M. & J. SVENNINGSSON
ARKITEKTER M.N.A.L. TLF. 29 10 05
EIKEVEGEN 4 5032 MINDE

GAVLER OG SNITT.

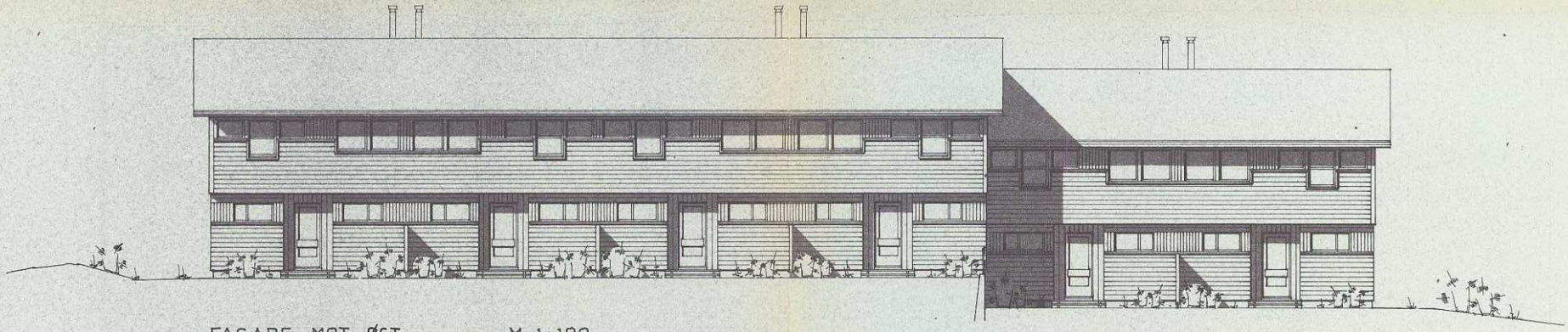
MÅL	SIGN.	KONT.
1:100.	A.U.	
	DATO 10/4-78	

SAK NR.	TEGN. NR.	REV.
360.	1.035	A

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVD.
23. 05. 79
Arkiv 503.1



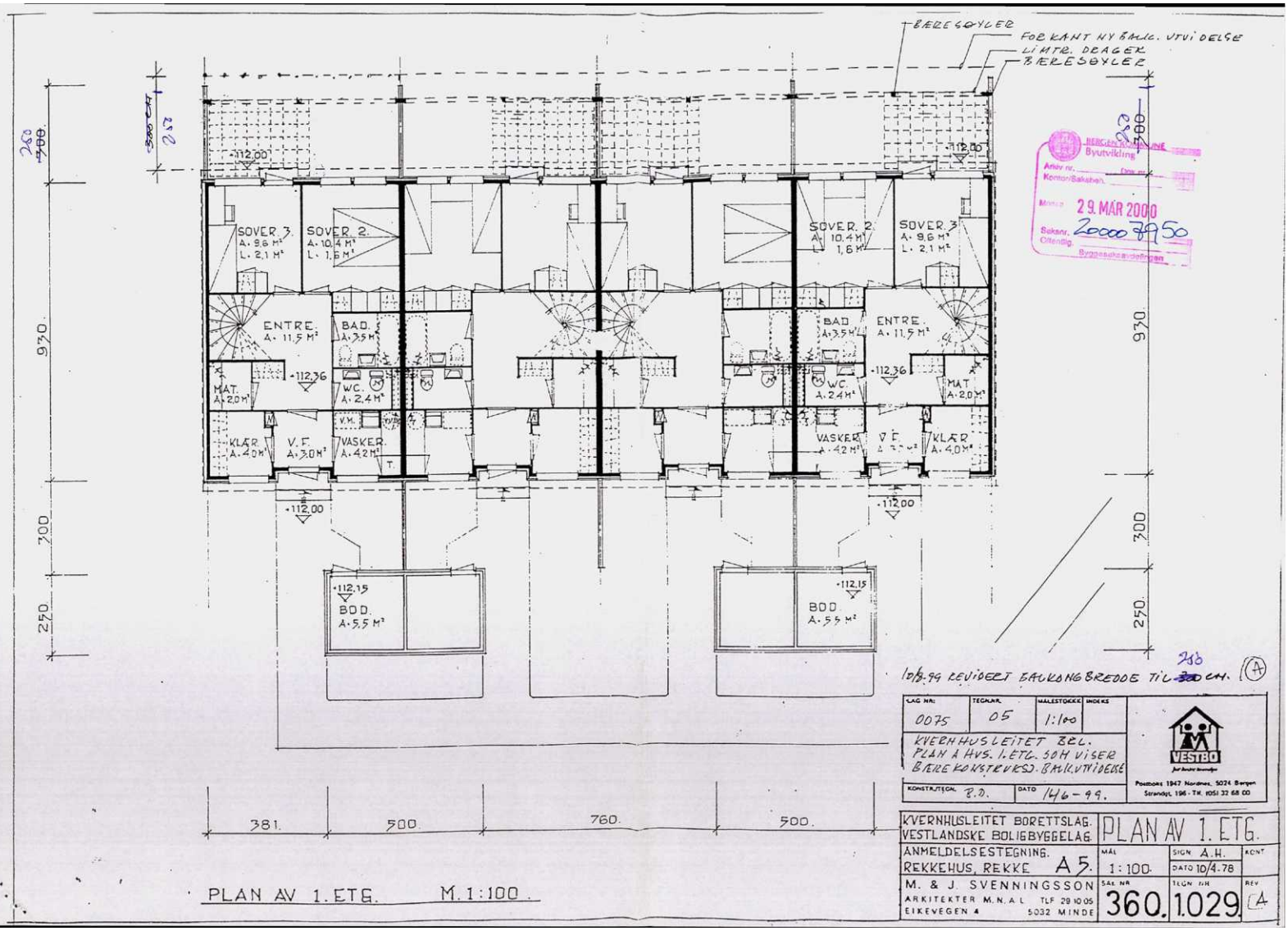
FASADE MOT VEST. M. 1:100.



FASADE MOT ØST. M. 1:100.

GODKJENT
27 JULI 1979
på vilkår, se skriv av 17 NOV. 1978
BERGEN KOMMUNE
Byutviklingssekssjonen
BYGGESAKSAVDELINGEN

					KVERNHUSLEITET BORETTSLAG. VESTLANDSKE BOLIGBYGGELAG.	FASADER.	
					ANMELDELSESTEGNING. REKKEHUS, REKKE A6.	MÅL 1:100.	SIGN. A.H. DATO 10/4-78 KONT.
					M. & J. SVENNINGSSON ARKITEKTER M.N.A.L. TLF. 29 10 05 EIKEVEGEN 4 5032 MINDE	SAK NR. 360.	TEGN. NR. 1.036. REV. A
A		INNTEGNET PIPER	A.S	9/4-79			
REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO			



PLAN AV 1. ETG. M. 1:100.

BERGEN KOMMUNE Byutvikling
Arkiv nr. Dnr nr.
Kontor/Saksbeh.
Mottatt 29. MAR 2000
Saksnr. 200007950
Ettertlig Byggesaksavdelingen

10/8-99 LEVIDERT BALKONGBREDDE TIL 250 CM. (A)

LAG NR:	TEGNR.	MÅLESTOKK	INDEKS
0075	05	1:100	

KVERNHUSLEITET BRL.
PLAN 2 HVS. 1. ETG. SOM VISER BÆREKONSTRUKSJ. BALK. UTVIDELSE

KONSTRUKTØR: R.D. DATO: 14/6-99.

VESTBO for boutvikling
Postboks 1947 Nordnes, 5024 Bergen
Strandgt. 196 - Tlf. (05) 32 68 00

KVERNHUSLEITET BORETTSLAG.
VESTLANDSKE BOLIGBYGGELAG.

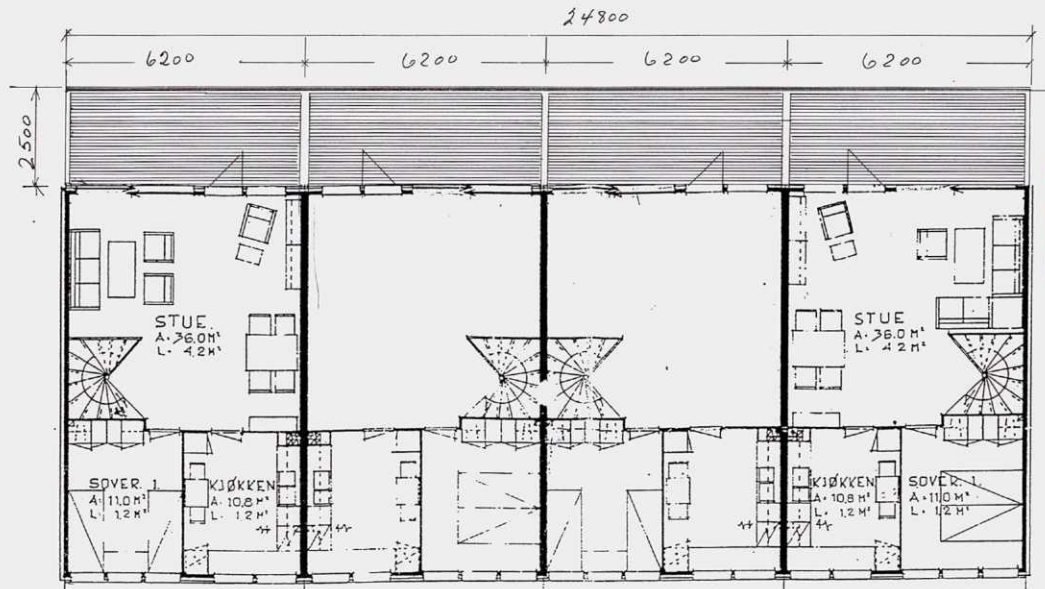
PLAN AV 1. ETG.

ANMELDELSESTEGNING.
REKKEHUS, REKKE A5.

MÅL 1:100. SIGN A.H. KONT
DATO 10/4-78

M. & J. SVENNINGSSON
ARKITEKTER M.N.A.L TLF 29 10 05
EIKEVEGEN 4 5032 MINDE

SAK NR 360. TEGN NR 1.029. REV (A)



BERGEN KOMMUNE
Byutvikling
Arkiv nr. Dok.nr.
Kontor/Saksbeh.
Mottatt 29. MAR 2000
Behandl. 20000950
Offentlig.
Byggesaksavdelingen

Leirvoll Byggservice AS
Kringsjåv. 83/89. 5031 LAKSEVÅG
Tlf.: 55 34 00 40 - Fax: 55 34 69 44
Foretaksreg.: NO 975936724 MVA

10/8-99. REVIDERT BALKONGBREDDE TIL 300 CM.

LAG NR:	TEGNNR.	MÅLESTOKK	INDEKS
0075	02.	1:100	

KVERNHUSLEITET BRL.
PLAN A HUS SOM VISER
NY BALKONGUTVIDELSER. 2. ETG

KONSTR./TEGN. R.S. DATO 14/6-99.

VESTBO
Postboks 1947 Nordnes, 5024 Bergen
Strandgt. 195 - Tlf. (05) 32 68 00

KVERNHUSLEITET BORETTSLAG.
VESTLANDSKE BOLIGBYGGELAG.

PLAN AV 2. ETG.

ANHELDELSESTEGNING.
REKKEHUS, REKKE A5.

MÅL 1:100
SIGN A.H.
DATO 10/4-78
KONT

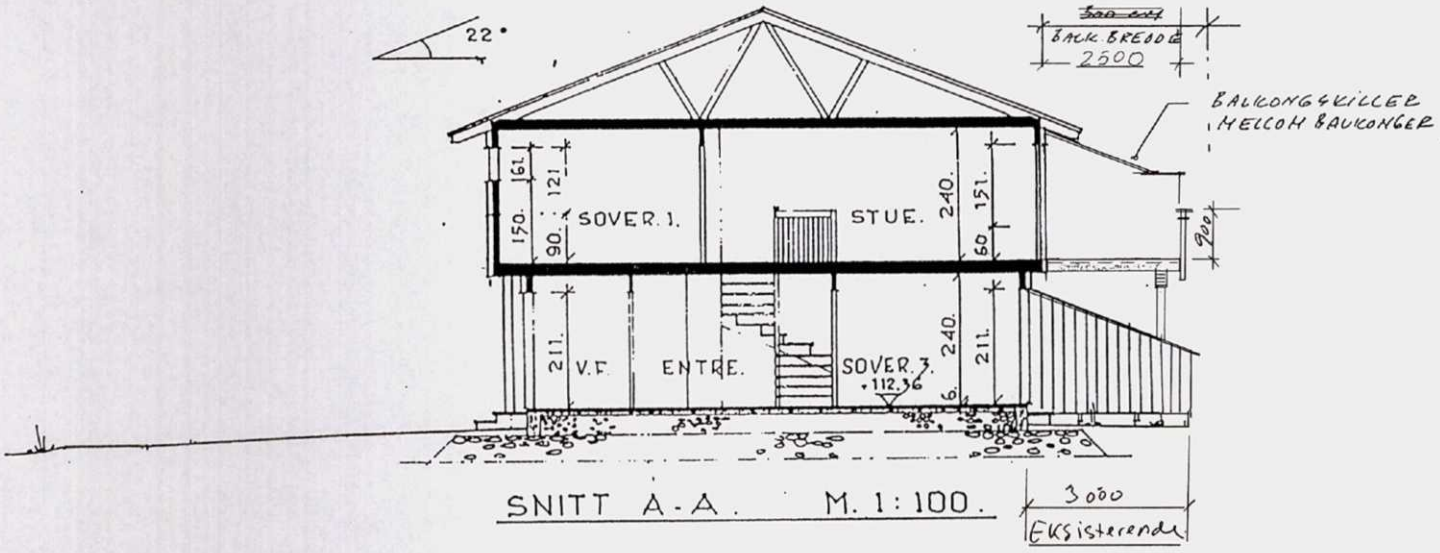
M. & J. SVENNINGSSON
ARKITEKTER M.N.A.L TLF. 29 10 05
EIKEVEGEN 4 5032 MINDE

SAK NR 360.
TEGN NR 1.030
REV A.

S.B-B/1.031

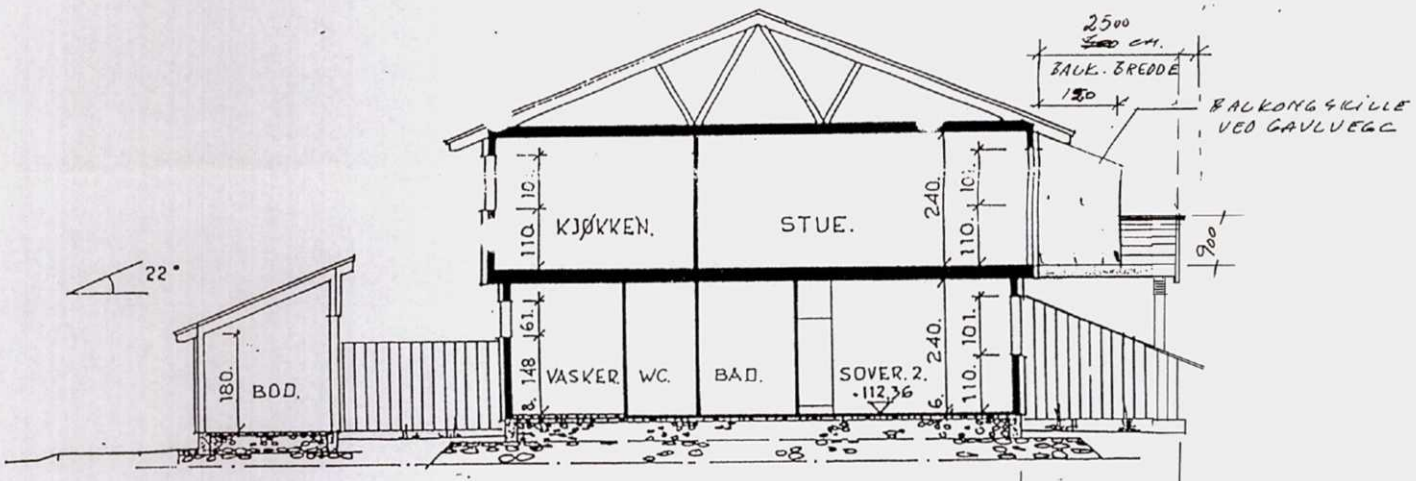
S.A-A/1.0

PLAN AV 2. ETG. M. 1:100.



SNITT A-A. M. 1:100.

3000
Eksisterende



SNITT B-B. M. 1:100.

3000
Eksisterende

Leikvoll Byggservice AS
Kringsjåv. 83/89, 5031 LAKSEVÅG
Tlf.. 55 34 00 40 - Fax: 55 34 69 44
Foretaksreg.: NO 975936724 MVA

10/8-99 REVIDERT BALKONGBREDDE TIL 300 CM (A)

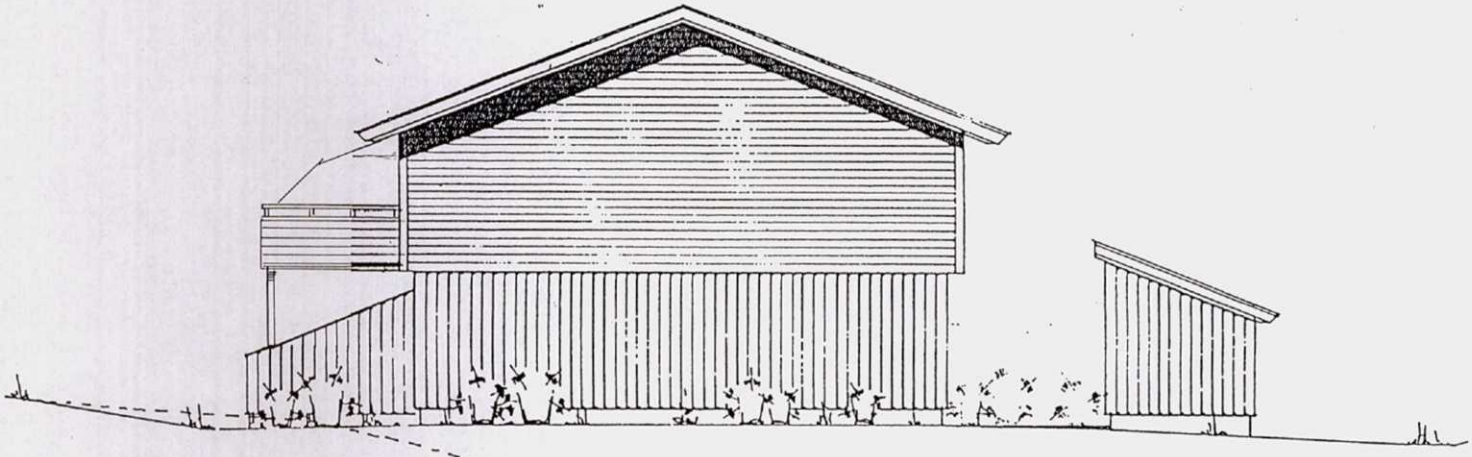
LAG NR.	TEGN.NR.	MÅLESTOKK.	INDEKS
0075	01	1:100	

KVERNHUSLEITET BRL.
SNITT A HUS SOM VISER NY BALKONGUTVIDELSE 2. ETG.

KONSTR./TEGN. B.O. DATO 16/6 -99.

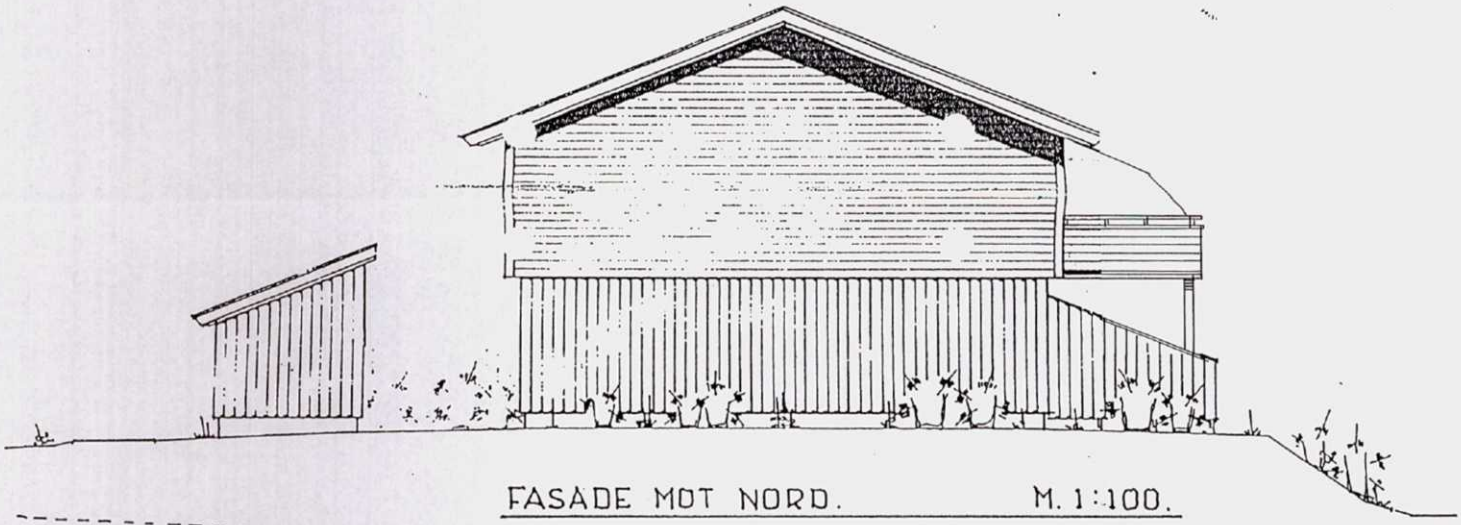
VESTBO
Postboks 1947 Nordnes, 5024 Bergen
Strandgt. 198 - Tlf. 1051 32 68 00

KVERNHUSLEITET BORETTSLAG. VESTLANDSKE BOLIGBYGGELAG.	GAVLER OG SNITT.		
ANMELDELSESTEGNING. REKKEHUS, REKKE A5.	MÅL 1:100.	SIGN A.H. DATO 10/4-78	KONT
M. & J. SVENNINGSSON ARKITEKTER M.N.A.L TLF. 29 10 05 EIKEVEGEN 4 5032 MINDE	SAK NR 360.	TEGN. NR 1.031.	REV. A.



FASADE MOT SYD M. 1:100.

NÅV. TERRENG.



FASADE MOT NORD. M. 1:100.

NÅV. TERRENG.

Leikvoll Byggservice AS
Kringsjåv. 83/89, 5031 LAKSEVÅG
Tlf.: 55 34 00 40 - Fax: 55 34 69 44
Foretaksreg.: NO 975936724 MVA

29 MAI 2000

10/8-99 REVIDERT BALKONGBREDDE TIL 300 CM. (A)

LAG NR	TEGN NR	MÅLESTOKK	INDEKS
0075	04	1:100	

KVERNHUSLEITET B.R.L.
FASADER Å HUS SOM VISER NYE BALKONGUTVIDELSER, 2 ETG

KONSTR./TEGN. B.D. DATO 16/6-99

VESTBO

Postboks 1947 Nordnes, 5024 Bergen
Strandgt. 196 - Tlf. 1051 22 68 00

REV	ANT	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

KVERNHUSLEITET BORETTSLAG.
VESTLANDSKE BOLIGBYGGELAG.

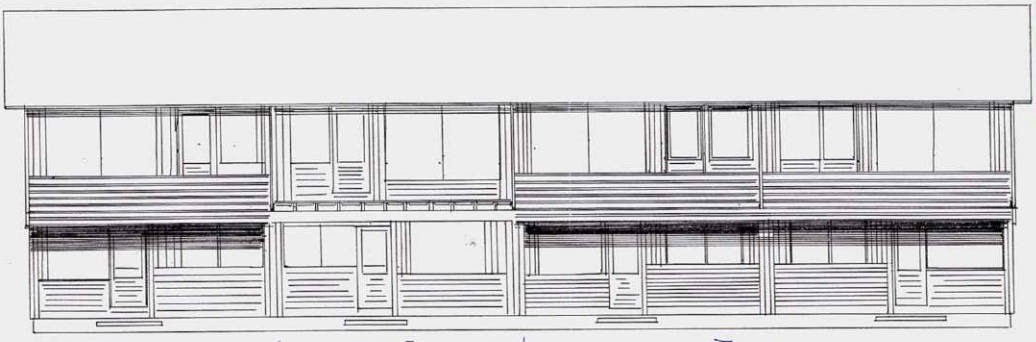
ANMELDELSESTEGNING.
REKKEHUS, REKKE A5.

M. & I. SVENNINGSSON
ARKITEKTER M.N.A.L TLF 29 10 05
EIKEVEGEN 4 5032 MINDE

GAVLER OG SNITT.

MÅL 1:100. SIGN A. I. DATO 10/4-78 KONT

SAK NR 360. TEGN NR 1.031. REV. A



FASADE ← SNITT → FASADE

BERGEN KOMMUNE
Byutvikling
Arkiv nr. Dok. nr.
Kontor/Saksbeh.
Mottatt 29. MAR 2000
Saksnr. 2000 7950
Ettersendig.
Byggesaksavdelingen

Boligopplysninger:

Kvernhusleitet Borettslag		**Vår ref.:**	75/31	**Fødselsdato eier:**	20.10.1949
Kolåshøyen 61		**Type:**	Tilknyttet brl (borettslag)		
5135 FLAKTVEIT		**Eiere:**	Edel Tuften Bruvik		
Organisasjonsnr:	953 083 345	**Andelsnr:**	31		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 961**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Garasjelån	200
	Andel felleskostnader	5 052
Tilleggsytelser:	Kabel TV	669
	Dugnad	30
	Leie garasje	10

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	200 898	Gjeld siste årsoppg.:	206 672
Klient ajourf. lån:	11 784 294	Klient gj. s. årsoppg.:	12 110 553

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 95217492492, Handelsbanken
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 14.08.2026: 5.29% pa.
Antall terminer til innfrielse: 55
Saldo per 14.08.2026: 10 753 030
Andel av saldo: 192 018
Første termin/første avdrag: 30.06.2020 (siste termin 31.03.2040)
Refinansiert felleslån

Lånenummer: 95217492484, Handelsbanken
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 14.08.2026: 5.29% pa.
Antall terminer til innfrielse: 55
Saldo per 14.08.2026: 667 167
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 30.06.2020 (siste termin 31.03.2040)
Nye garasjer

Lånenummer: 95217492476, Handelsbanken
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 14.08.2026: 5.29% pa.
Antall terminer til innfrielse: 16
Saldo per 14.08.2026: 364 097
Andel av saldo: 8 880
Første termin/første avdrag: 30.06.2020 (siste termin 30.06.2030)
Rehabilitering garasjer

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Leif-Erik Solheim Aarland
Adresse:	Kolåshøyen 1
Postnr/-sted:	5135 FLAKTVEIT
Telefon:	Mob.: 99103628
E-post:	kvernhusleitet@outlook.com

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	206 672	Andre inntekter:	450
Annen formue:	25 606	Utgifter:	11 612		

Boligopplysninger:

Kvernhusleitet Borettslag	**Vår ref.:**	75/31	**Fødselsdato eier:**	20.10.1949
Kolåshøyen 61	**Type:**	Tilknyttet brl (borettslag)		
5135 FLAKTVEIT	**Eiere:**	Edel Tuften Bruvik		
Organisasjonsnr: 953 083 345				

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	96 900
Andelsnr:	31	Partialobligasjonsnr:	0031

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	206/99
Bygningstype:	Rekkehus
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP615908

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.01.1979
Etasje:		Oppvarmingstype:	Elektrisk
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Fast egen parkeringsplass utendørs ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	4
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	4
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10
Ansiennitetsregler:	1 - Intern forkjøpsrett		
	2 - Andelseier i Vestbo		

Fasiliteter:

LEIL.NR. A-61

GENERELLE OPPLYSNINGER: Kvernhusleitet BRL består av 56 rekkehus. Omfattende rehabilitering av tak i 2013. Nye ytterdører i 2016. Garasjer rehabilitert i 2014, samt 8 nybygde garasjer fra 2018.

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

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

RESTANSER PR DAGS DATO: Vil bli oppgitt på forespørsel.

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

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

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

FELLESPLIKTER I LAGET: Se husordensregler.

BRUKSOVERLATING: Søknader om utleie av egen bolig sendes digitalt via Min side på vestbo.no eller via Vestbo appen.

PARKERINGSFORHOLD: Fast egen parkeringsplass i fellesgarasje.

GJESTEPARKERING: Egen parkeringsplass for gjester.

BODER: Boligene har tilgang til egen innvendig bod og egen utvendig bod.

OPPVARMINGSTYPE: Enkelte av boligene har mulighet for vedfyring

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

Boligopplysninger:

Kvernhusleitet Borettslag	**Vår ref.:**	75/31	**Fødselsdato eier:**	20.10.1949
Kolåshøyen 61	**Type:**	Tilknyttet brl (borettslag)		
5135 FLAKTVEIT	**Eiere:**	Edel Tuften Bruvik		
Organisasjonsnr: 953 083 345				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

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

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

VESTBOS GEBYR: Vestbo sine gebyrer, se eget vedlegg.

Annen informasjon:

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

Sted:_____ Dato:_____

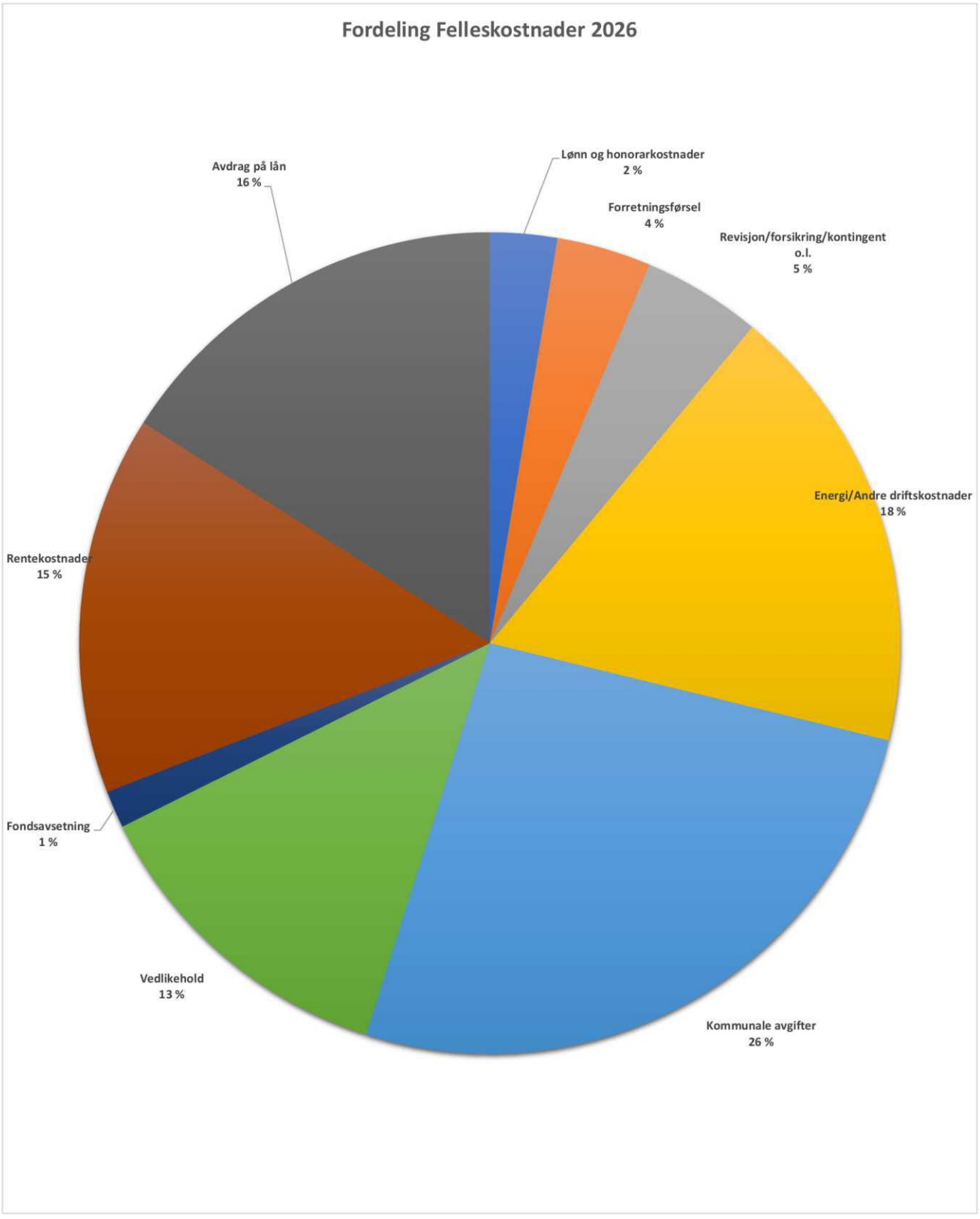
_____

Edel Tuften Bruvik

Andelseiers underskrift

75 - Kvernhusleitet Borettslag

Diagrammet viser hva felleskostnaden består av ut fra selskapets årsbudsjett



Innkalling til
Generalforsamling
Kvernhusleitet Borettslag



Innkalling til ordinær generalforsamling for Kvernhusleitet Borettslag

Andelseierne i Kvernhusleitet Borettslag innkalles herved til ordinær generalforsamling onsdag 22.04.2026. kl. 19:00. Møtet vil bli holdt i Bekkjakrokane Borettslag.

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 Årsberetning 2025

3 Godkjenning av årsregnskap for året 2025/Revisjonsberetning

4 Fastsetting av godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av styreleder
- 5.2 Valg av styremedlemmer
- 5.3 Valg av varamedlemmer
- 5.4 Styrets sammensetning etter valget
- 5.5 Valg av valgkomité

6 Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

7 Saker innmeldt

- 7.1 Info ang. etterisolering av boligene innen 2030
- 7.2 Blir det en ytterligere økning av felleskostnader?

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.

24.03.2026

Styret

Vedlegg: Årsberetning, årsregnskap, revisjonsberetning og fullmaktsskjema

2. Årsberetning 2025

Årsberetning for 2025 skal legges frem dersom styret ønsker det, eller dersom vedtektene krever det. Årsberetningen tas til etterretning.

Forslag til vedtak: Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. 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.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

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

5. Valg

5.1 Valg av styreleder

Styreleder velges ved særskilt valg, normalt for to år.

5.2 Valg av styremedlemmer

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

5.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

5.5 Valg av valgkomité

6. 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."

7. Saker innmeldt

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

7.1 Info ang. etterisolering av boligene innen 2030

Ønsker gjerne at det taes opp på Generalforsamlingen om det er planlagt etterisolering av boligene innen 2030

7.2 Blir det en ytterligere økning av felleskostnader?

Blir det en ytterligere økning av felleskostnader?

Fullmakt

Undertegnede gir herved (fyll inn navn):_____

fullmakt til å møte og avgi stemme på mine vegne på generalforsamling for Kvernhusleitet Borettslag onsdag 22.04.2026

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.

Årsberetning 2025 for Kvernhusleitet Borettslag

Virksomhetens art og lokalisering

Kvernhusleitet 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.

Selskapet ligger i Bergen kommune og har adresse: Kolåshøyen 1 - 111

Styrets arbeid

Styret har avholdt 4 møter i 2025.

Styrets viktigste arbeidsoppgaver i beretningsperioden har vært organisering av:

- Normalt vedlikehold

- God HMS

- Oppfølging av forefallende saker samt konflikter innad i borettslaget.

I året som kommer mener styret det vil være riktig å konsentrere seg om:

- Følge opp rehabilitering av borettslaget/etterisolering. (Ny Styreleder vil få handhover)

Etter styrets vurdering er økonomien ikke fult så god som enkelte hadde håpet på og måtte nå heve husleia for å ikke gå i underskudd, den er og satt opp med tanke om å bygge opp kapital til å utføre arbeid som trengs i framtida uten om å ta lån for hver enkelt ting. Likviditet er god noe som betyr at vi er flink å betale regninger og har nok penger til det.

Oversikt over de største utgiftene 2025

Strøm (energikostnader):
• 2025 - kr. 154 918,- Økning på 8,1% fra 2024

Forsikring:
• 2025 - kr. 144 535,- Økning på 22,5% fra 2024

Lån (finanskostnader):
• 2025 - kr. 680 339,- Nedgang på 8,8% fra 2024
¿ Hovedlån (felleslån): kr. 616 994,- Nedgang på ca. 8,3% fra 2024
¿ Garasjelån (eldre): kr. 24 726,- Nedgang på 17,1% fra 2024
¿ Lån 6 nye garasjer: kr. 38 619,- Nedgang på 8,3% fra 2024

Kommunale utgifter:
• 2025 - kr. 1 012 449,- Økning på 8,3% fra 2024

Vedlikehold:
• 2025 - kr. 202 278,- Nedgang på 60,0% fra 2024
¿ Sommer- og vinterkostnader: kr. 50 704,- Nedgang på 38,5% fra 2024
¿ Løpende drifts- og serviceavtaler: kr. 95 792,- Økning på 95,4% fra 2024
¿ Vedlikehold garasjer: kr. 16 526,- Nedgang på 94,1% fra 2024

Andre driftskostnader (øvrige):
• 2025 - kr. 603 694,- Nedgang på 2,4% fra 2024
Internett / fiber:
• 2025 - kr. 439 656,- Økning på 2,8% fra 2024

Kort forklaring (oppdatert):
Den store nedgangen i vedlikehold skyldes særlig:
- Mye lavere kostnader til garasjer
- Reduksjon i sesongkostnader (brøyting m.m.)
Samtidig har serviceavtaler nesten doblet seg, som skyldes avtale med Anticimex grunnet mus/rotter.
Økning i forsikring er fortsatt den største enkeltøkningen.
Kommunale avgifter og strøm øker moderat.
Finanskostnader går ned, som er positivt.

Vedlikehold og påkostninger

Styret har i løpet av året utført følgende vedlikeholdsoppgaver:

- Reparasjoner av tak, vi har hatt 8 boliger med lekkasje/fukt og mugg, der vil det komme flere tilfeller og ber beboere fortsatt holde øye med tak.

- Mus/Rotter, har vært invasjon på boliger, ødeleggelser- Anticimex har vært på befaring, har fortatt utbredelser av muse bånd samt lufte ventiler til grunnmur, vart også bestilt inn 6 feller som vi har med 3 års avtale. (Har fortsatt 2 i kummen)

- Vinduer som ikke kan lokkes skikkelig samt ødelagte hånd tak har vært skiftet.

-Isolert vindu for beboer.

- Har hatt gjennomgang av terrasse dører av fagfolk- Konklusjon normal bruks slitasje.

Har hatt noe service på porter, og styret held fram med å få service/gjennom gang av alle slik at ein held kostander nede.

Følgende vedlikeholdsoppgaver gjenstår/planlegges utført:

- Vi klarte ikke å komme i gang med rehabilitering grunnet endringer fra ENOVA, Sykdom fra Vestbo samt tilbakemeldinger fra tilbydere

Borettslagets bygningsmasse og eiendommer framstår i dag slik:

Noen syns god og andre dårlig men min vurdering er gjennomsnittlig noe dårlig maling er det jo, begynner å bli noe råte i bordkledning grunnet lite luft mellom vegg og kledning, ytterdører/terrasse dør, noen punkterte vinduer holder standard etter byggeår/kvalitet, tak samt møne bånd er i grunn dårlig utført arbeid samt etterkontroll fra byggherre som igjen resulterer i lekkasjene vi har hatt.

Internkontroll / HMS

Det følger av internkontrollforskriften at alle boligselskaper er pålagt å ha et dokumentert system for helse, miljø og sikkerhet (HMS).Det er styret som er ansvarlig for internkontroll og benytter følgende system for HMS arbeid.

Styret har fulgt opp internkontroll forskriften, og følgende saker ble tatt tak i:

- HMS

- HMS lekeplasser

Forretningsførsel, revisjon, forsikring

Borettslagets forretningsfører er Vestbo BBL.

Borettslagets revisor er Ernst & Young

Borettslagets forsikringsselskap har vært If Skadeforsikring NUF.

Borettslaget har tegnet følgende forsikringer: Fullverdiforsikring for bygningsmassen

Borettslagets egenandel ved skade er kr 15 000.

Ved skader forårsaket av beboer/andelseier, må beboer/andelseier selv dekke egenandel. Innbo og løsøre må forsikres av den enkelte beboer/andelseier.

Det er siste år registrert _1__(antall) skadesaker. Disse skyldes i hovedsak: Skadedyr.

Henvendelser i tilknytning til skadesaker rettes til Vestbo.

Styresammensetning/andre tillitsvalgte

Styret har siden ordinær generalforsamling mandag 05.05.2025 bestått av:

Styreleder, Leif-Erik Solheim Aarland
Styremedlem, Tom Robert Flagtvedt
Styremedlem, Stine Rødseth Isager
Styremedlem, Josè Enrique Guerrero Farfan
Styremedlem, Ørjan Haugland Andersson
Varamedlem, Nina Fiksen

Andre tillitsvalgte i perioden: F eks. valgkomité, dugnadsleder etc.

Av styrets medlemmer er følgende på valg:

Styreleder, Leif-Erik Aarland

Styremedlem, Tom Robert Flagtvedt

Årets dugnad 2026:

Her må det bli organisert gjennom en dugnads Komité;

Øvre leder:

Midtre leder:

Nedre leder:

Årsmeldingen er godkjent av styret 08.04.2026

75 Kvernhusleitet Borettslag RESULTATREGNSKAP 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		2 946 049	3 210 346	2 939 040	3 407 424
Innkrevde finanskostnader		166 468	168 348	148 884	186 600
Andre inntekter	7	504 106	510 096	453 888	500 928
SUM INNTEKTER		**3 616 623**	**3 888 790**	**3 541 812**	**4 094 952**
KOSTNADER:					
Styrehonorar	8	95 000	95 000	95 000	95 000
Arbeidsg.avg., personalkostn.	8	13 395	13 395	13 395	13 395
Forretningsførsel		146 089	138 102	146 387	151 933
Kontingent BBL		16 800	16 800	16 800	16 800
Andre honorarer		10 497	7 002	7 000	7 000
Revisjon		8 900	8 900	9 400	8 900
Forsikringspremier		144 535	117 983	141 580	158 990
Energikostnader		154 918	143 245	145 849	149 100
Kommunale avgifter		1 012 449	934 784	1 006 062	1 067 315
Andre driftskostnader	9	603 694	618 357	672 109	578 674
Vedlikehold	10	202 278	505 660	516 672	522 540
SUM KOSTNADER		**2 408 554**	**2 599 228**	**2 770 254**	**2 769 647**
DRIFTSRESULTAT		**1 208 069**	**1 289 562**	**771 558**	**1 325 305**
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		25 174	30 272	0	0
Finanskostnader		680 339	745 687	699 064	610 896
NETTO FINANSPOSTER		**-655 165**	**-715 415**	**-699 064**	**-610 896**
ÅRSRESULTAT	1, 4	**552 905**	**574 147**	**72 494**	**714 409**
Overføringer og disponeringer		**552 905**	**574 147**	**0**	**0**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
Eiendom	2, 3	20 327 390	20 327 390
Andre driftsmidler	2	141 208	141 208
Sum anleggsmidler		**20 468 598**	**20 468 598**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer:			
Kundefordringer		0	2 124
Restanser felleskostnader		5 811	0
Vestbo i mellomregning		5 244	1 403 583
Andre fordringer		183 096	283 992
Bankinnskudd og kontanter:			
Innestående bank		1 349 662	0
Sum omløpsmidler		**1 543 813**	**1 689 699**
SUM EIENDELER		**22 012 411**	**22 158 296**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
INNSKUTT EGENKAPITAL:			
Andelskapital	4	5 600	5 600
Sum innskutt egenkapital		**5 600**	**5 600**
OPPTJENT EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital	4	4 336 007	3 783 103
Sum opptjent egenkapital		**4 336 007**	**3 783 103**
Sum egenkapital	**4**	**4 341 607**	**3 788 703**
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Pant-og gjeldsbrev lån	5, 6	12 110 553	12 711 618
Borettsinnskudd	6	5 450 400	5 450 400
Sum langsiktig gjeld:		**17 560 953**	**18 162 018**
Kortsiktig gjeld:			
Forskuddsbetalt felleskostnader		6 578	0
Leverandørgjeld		59 693	146 411
Annen kortsiktig gjeld		43 580	61 164
Sum kortsiktig gjeld		**109 851**	**207 575**
Sum gjeld:		**17 670 804**	**18 369 593**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**22 012 411**	**22 158 296**

Sted:_____, dato:_____

Leif-Erik Solheim Aarland
Styreleder

Stine Rødseth Isager
Styremedlem

Ørjan Haugland Andersson
Styremedlem

Tom Robert Flagtvedt
Styremedlem

Josè Enrique Guerrero Farfan
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.	**1 482 123**	**1 464 949**
B. Endring disponible midler		
Årsresultat (se resultatregnskap)	552 905	574 147
Endring langsiktig gjeld (avdrag/opptak)	-497 942	-460 602
Endring individuelle lån.(avdrag/opptak)	-103 123	-96 370
B. Årets endring i disponible midler	**-48 160**	**17 175**
C. Disponible midler	**1 433 963**	**1 482 123**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans	5 244	1 403 583
Kortsiktige fordringer	188 907	286 115
Kontanter og bankinnskudd	1 349 662	0
Omløpsmidler	**1 543 813**	**1 689 699**
Kortsiktig gjeld	**-109 851**	**-207 575**
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	**1 433 963**	**1 482 123**

Note 2 - Anleggsmidler/varige driftsmidler

	El-bil etablert strøm	Byggmessige Anlegg	Altaner	8 nye garasjer
Anskaffelseskost pr.01.01 :	141 208	17 330 000	1 829 210	1 168 180
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	141 208	17 330 000	1 829 210	1 168 180
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	141 208	17 330 000	1 829 210	1 168 180
Anskaffelsesår :	2020	1982	2000	2017
Antatt levetid i år :				

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

Note 3 - Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør

	Regnskap 2025
1100 Bygningsmessige anlegg	19 159 210
1110 Garasjer	1 168 180
Sum	**20 327 390**

Note 4 - Egenkapital

	01.01.2025	Årets resultat	31.12.2025
Endring av egenkapital i år			
Innskutt egenkapital	5 600	0	5 600
Annen egenkapital	3 783 103	552 905	4 336 007
Sum egenkapital 31.12.	**3 788 703**	**552 905**	**4 341 607**

Note 5 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**	**Handelsbanken**	**Handelsbanken**
Formål:	Rehabilitering garasjer	Nye garasjer	Refinansiert felleslån
Lånenummer:	**95217492476**	**95217492484**	**95217492492**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2020	2020	2020
Rentesats:	5.14 %	5.14 %	5.14 %
Beregnet innfridd:	30.06.2030	31.03.2040	31.03.2040
Opprinnelig lånebeløp:	801 099	872 163	14 056 822
Lånesaldo 01.01:	474 376	714 900	11 522 342
Avdrag i perioden:	72 227	30 896	497 942
Lånesaldo 31.12:	**402 149**	**684 004**	**11 024 400**
Saldo 5 år frem i tid:	0	498 110	8 028 262

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	7	294 579	2 062 053
	41	206 673	8 473 593
	8	196 864	1 574 912

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	11 024 400	11 522 342
2265 Andre pantelån "IN-light"	1 086 153	1 189 276
2250 Borettsinnskudd	5 450 400	5 450 400
Sum	**17 560 953**	**18 162 018**

Note 7 - Andre inntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
3615 Dugnad	20 160	20 160
3616 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	402 528	402 528
3620 Innkreving strøm	81 418	87 408
Sum	**504 106**	**510 096**

Note 8 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
5330 Styrehonorar	95 000	95 000
5400 Arbeidsgiveravgift	13 395	13 395
Sum	**108 395**	**108 395**

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i regnskapsåret.

Note 9 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
5124 Fri dugnadsutbetaling	13 160	32 400
6390 Andre driftskostnader	0	21 276
6395 Sommer- og vinterkostnader	50 704	82 483
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	95 792	49 034
6980 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	439 656	427 560
7520 Premie sikringsfond felleskostnader	3 542	3 542
7720 Generalforsamling	840	2 063
Sum	**603 694**	**618 357**

Note 10 - Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	172 656	301 294
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	0	55 095
6640 Periodisk vedlikehold	8 026	0
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	21 596	149 271
Sum	**202 278**	**505 660**

Andre opplysninger

AVREGNING GARASJER	År 2025	År 2024
IB 1553 / 2921 Garasjeanlegg	152 944	- 118 362
3605 Leie garasjer innkreving, obligatorisk kr 10 per md.	-6 480	-6 480
3620 Leie strøm garasje	-31 200	-31 200
3605 Leie nr 8	-6 000	-6 000
3620 Lading Charge innbetalt	-48 443	-56 208
3605 Sum innbetalinger	**-92 123**	**- 99 888**
Andel forsikring 2,05%	2 963	2 419
Vedlikehold Garasjer	16 526	281 367
Beregnet strømkostnader garasjene	31 200	31 200
Beregnet kostnad strøm for lading (Charge)	48 443	56 208
Sum beregnet kostnader	**99 132**	**371 194**
Endring, avsetning	**7 009**	**271 306**
UB Konto 1553 / 2921 for lite / for mye innbetalt	159 953	152 944

Innkrevde felleskostnader	År 2025	År 2024
3600 Felleskostnader	2 926 560	2 926 560
3605 Leie Garasje/parkering	12 480	12 480
3605 Endring /avregning	7 009	271 306
3605 Sum leieinntekt garasje/parkering	19 489	283 786
Sum innkrevde felleskostnder	**2 946 049**	**3 210 346**

Avregning Finansinntekter/Finanskostnader

GARASJER INDIVIDUELL FINANSIERING

	År 2025	År 2024
Lån opptaksår 2015, ang vedlikehold av opprinnelige garasjer		
3643 Inntekter vedr. individuell finansiering	98 400	98 400
3643 Avsatt forskuddsbetalt/for lite betalt garasje lån	-1 447	-770
SUM	**96 953**	**97 630**
8195 Renter garasjelån	24 726	29 840
2265 Avdrag garasjelån	72 227	67 790
SUM Betalte renter og avdrag	**96 953**	**97 630**
Lån opptaksår 2017, ang 6 nye garasjer		
3643 Inntekter vedr. individuell finansiering	50 484	50 484
3643 Avsatt forskuddsbetalt/for lite betalt garasje lån	19 031	20 234
SUM	**69 515**	**70 718**
8195 Renter garasjelån	38 619	42 138
2265 Avdrag garasjelån	30 896	28 580
SUM Betalte renter og avdrag	**69 515**	**70 718**
IB 2900 /1599 Individuelle forskuddsbetalinger	-61 164	-80 628
Avsatt 2900 /1599 Individuelle forskuddsbetalinger opprinnelige	-1 447	-770
Avsatt 2900 /1599 Individuelle forskuddsbetalinger nye	19 031	20 234
UB 2900 /1599 Individuelle forskuddsbetalinger	**-43 580**	**-61 164**

Resultat og balanse med noter for Kvernhusleitet Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Kvernhusleitet Borettslag

Styreleder	Leif-Erik Solheim Aarland (sign.)	02.04.2026
Styremedlem	Tom Robert Flagtvedt (sign.)	24.03.2026
Styremedlem	Stine Rødseth Isager (sign.)	24.03.2026
Styremedlem	Josè Enrique Guerrero Farfan (sign.)	01.04.2026
Styremedlem	Ørjan Haugland Andersson (sign.)	16.03.2026

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 Kvernhusleitet Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet Kvernhusleitet 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: 6MGPO-X7B4A-1RPUE-ISBUO-AF71E-EZC68

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, 13. april 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 6MGPO-X7B4A-1RPUE-ISBUO-AF71E-EZC68

A member firm of Ernst & Young Global Limited

PENNEO

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

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

Truls Nesslin
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5993-4-2263660
IP: 147.161.xxx.xxx
2026-04-13 21:23:51 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 6MGPO-X7B4A-1RPUE-ISBUO-AF71E-EZC68

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.



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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Kvernhusleitet Borettslag onsdag 22.04.2026 kl. 19:00 - Bekkjakrokane Borettslag.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Status fremmøte (antall stemmeberettigede inklusive fullmakter). Det er kun avgitte stemmer som telles med i avstemmingen ved beslutningssaker/valg.

Vedtak:

Fra styret møtte: 5

Fra andelseierne møtte: 15

Antall fremlagte fullmakter: 1

Hvilket utgjorde 20 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: Leif-Erik S. Aarland

1.4 Valg av referent

Vedtak:

Som referent ble følgende valgt: Stine R. Isager

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: Neil Warner

1.6 Valg av tellekorps

Vedtak:

Som tellekorps ble følgende valgt: Ikke aktuelt

2. Årsberetning 2025

Årsberetning for 2025 skal legges frem dersom styret ønsker det, eller dersom vedtektene krever det. Årsberetningen tas til etterretning.

Vedtak:

Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2025/Revisjonsberetning

Årsregnskapet og revisjonsberetningen er vedlagt innkallingen.

Vedtak:

Årsregnskapet ble godkjent og revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

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

Vedtak:

Godtgjørelse for foregående styreperiode settes til kr. 95 000 til fordeling blant styrets medlemmer.

5. Valg

5.1 Valg av styreleder

Styreleder velges ved særskilt valg, normalt for to år.

Vedtak:

Som styreleder for 2 år ble følgende valgt:

Ingen har meldt seg, Ber Andelseiere tenke seg om om noen har lyst til å stille som Styreleder.

Blir en ekstra ordinær generalforsamling i løpet av Juni.

Hva hvis ingen vil?
Hvis det fortsatt ikke velges en styreleder, kan situasjonen bli alvorlig:
Mangel på beslutninger: Viktige vedlikeholdsprosjekter, betaling av fellesgjeld og daglig drift kan stanse opp.

Tvunget valg: Til slutt blir ofte den som er "minst uvillig" valgt for å unngå en juridisk krise.
Skifteretten: I ekstreme tilfeller kan mangel på styre føre til at borettslaget må meldes til tingretten (skifteretten), som kan oppnevne en midlertidig ledelse, men dette er en siste utvei.

Konklusjon: Borettslaget kan ikke leve uten styreleder over tid. Hvis ingen velges, må det innkalles til ny generalforsamling, eller hentes inn ekstern kompetanse. **(DETTE BLIR EN STOR KOSTAND)**

5.2 Valg av styremedlemmer

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

Vedtak:

Som styremedlem for 2 år ble følgende valgt:

5.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

Vedtak:

Som varamedlem for ett år ble følgende valgt: Leif-Erik S. Aarland

5.4 Styrets sammensetning etter valget

Vedtak:

Etter valget består styret av:

_____ styreleder valgt for 2 år i 20__

José Enrique G. Farfan - styremedlem valgt for 2 år i 2025

Ørjan H. Andersson - styremedlem valgt for 2 år i 2025

Stine R. Isager - styremedlem valgt for 2 år i 2025

Leif-Erik S. Aarland - varamedlem valgt for 1 år i 2026

5.5 Valg av valgkomité

Vedtak:

Følgende ble valgt som medlemmer til valgkomiteen for 1 år:

6. Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

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

Vedtak:

Følgende delegater og varadelegater ble valgt til Vestbos generalforsamling: Neil Warner

7. Saker innmeldt

7.1 Info ang. etterisolering av boligene innen 2030

Ønsker gjerne at det taes opp på Generalforsamlingen om det er planlagt etterisolering av boligene innen 2030

Vedtak:

Vestbo bistår i arbeidet med å hente inn tilbud og organisere prosjektet. Det anbefales å skifte takene i tillegg til å etterisolere alle vegger. Man håper å starte byggingen høsten 2026 og estimert varighet er 2-3 år. Mest hensiktsmessig å begynne øverst i nr 111 og deretter jobbe seg nedover.

Det vil bli avholdt ekstraordinær generalforsamling etter sommeren, der det av prosjektleder fra Vestbo, vil bli lagt frem tre ulike tilbud.

7.2 Blir det en ytterligere økning av felleskostnader?

Blir det en ytterligere økning av felleskostnader?

Vedtak:

Det forventes en økning i felleskostnadene ifbm etterisolering av boligene da dette er et kostbart prosjekt. Dette vil være klart når de ulike alternativene legges frem på ekstraordinær generalforsamling etter sommeren.

Det kom inn forslag om å øke felleskostnadene noe hvert år for å sikre god økonomi for fremtidige prosjekter og for å unngå store hopp ifbm større prosjekter i fremtiden. Dette er noe styret vil ta stilling til.

Protokoll for Kvernhusleitet Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Leif-Erik Solheim Aarland (sign.)	29.04.2026
Sekretær	Stine Rødseth Isager (sign.)	29.04.2026
Protokollvitne	Neil Cross Warner (sign.)	29.04.2026

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Andelseiere i Kvernhusleitet Borettslag innkalles herved til ekstraordinær generalforsamling torsdag 28.05.2026 kl 19:00.

Generalforsamling vil bli holdt i Øvre Parkeringsplass

Dagsorden

1 Konstituering

- 1.1 Status fremmøte
- 1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden
- 1.3 Valg av møteleder
- 1.4 Valg av referent
- 1.5 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen
- 1.6 Valg av tellekorps

2 Sak til behandling

- 2.1 Valg av styreleder

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

20.05.2026

Styret

Vedlegg: Saksfremlegg, stemmesedler og fullmaktsskjema

2. Sak til behandling

2.1 Valg av styreleder

Melding om nytt styre skal- sendes Innen to måneder regnet
fra det tidspunktet dere mottar dette brevet.
Foretaksregisteret kan iverksette sanksjoner etter foretaksregisterloven S 4-5, andre ledd hvis dere ikke etterkommer pålegget.

Fullmakt

Andelseier _____ (navn)

_____ (adresse),

leilighet nr: _____

gir herved _____ (navn)

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

_____ Borettslag.

Fullmakten gjelder generalforsamlingen den _____.

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

Fullmakten er personlig og kan ikke overdras.

Sted_____ Dato_____

_____
signatur

Innkalling til
Generalforsamling
Kvernhusleitet Borettslag



Innkalling til ordinær generalforsamling for Kvernhusleitet Borettslag

Andelseierne i Kvernhusleitet Borettslag innkalles herved til ordinær generalforsamling mandag 05.05.2025. kl. 18:30. Møtet vil bli holdt i Møtelokalet til Bekkjarkrokene BRL.

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 Årsberetning 2024

3 Godkjenning av årsregnskap for året 2024/Revisjonsberetning

4 Fastsetting av godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av styreleder
- 5.2 Valg av styremedlemmer
- 5.3 Valg av varamedlemmer
- 5.4 Styrets sammensetning etter valget
- 5.5 Valg av valgkomité

6 Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

7 Saker

- 7.1 Utskifting av terassedører og vinduer
- 7.2 Lekasjer tak boliger
- 7.3 Energieffektivisering av boliger
- 7.4 Garasjetak "gamle garasjer"
- 7.5 Utebod midtre rekke
- 7.6 Husleiga
- 7.7 Deling av boretslag

7.8 Charge 365/Elbil lading

7.9 Peis, vedovn pipe.

7.10 Utbedring av terasser/maling.

7.11 Nabovarsel fra Bekkakrokane borettslag

7.12 Dugnad

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.

11.04.2025

Styret

Vedlegg: Årsberetning, årsregnskap, revisjonsberetning og fullmaktsskjema

2. Årsberetning 2024

Årsberetning for 2024 skal legges frem dersom styret ønsker det, eller dersom vedtektene krever det. Årsberetningen tas til etterretning.

Forslag til vedtak: Der er ikke laget årsberetning for 2024.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2024/ Revisjonsberetning

Årsregnskapet og revisjonsberetningen er vedlagt innkallingen.

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

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

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

5. Valg

5.1 Valg av styreleder

Styreleder velges ved særskilt valg, normalt for to år.

Styreleder trekker seg 25 Mai.

5.2 Valg av styremedlemmer

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

Styremedlem Niel trekker seg.

5.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

Varamedlem Carina Trekker seg.

5.5 Valg av valgkomité

6. 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."

7. Saker

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

7.1 Utskifting av terassedører og vinduer

Det blir leigd inn folk for å skifte en del vinduer og terassedører etter generalforsamling har stemt over forslag om energi effektivisering.

Jobber med å få inn tilbud men dette går seint.

7.2 Lekasjer tak boliger

Det blir brukt Vestbo drift for å raparere tak lekasje i 8 boliger.

7.3 Energieffektivisering av boliger

Det er hentet inn tilbud om energi kartlegging, se vedlegg.

Har vore i konatkt med Vestbo som kan assistere ved renovering av boliger med tanke på serriøse aktører.

lignede rekke hus har ein kostnad på ca 800-1 mill. inkludert ventilasjon system.

Noe mindre hos oss da taket er relativt nytt.

Med tanke på vedlikehold og det som har blitt meldt inn så kan det kansje være lurt å tenke over om dette kunne være aktuelt.

Merk. Det blir ikkje eit krav fra regjeringa men etter 2030 vil det bli vanskligere med å refinanisiere lån.

Merk. Inova på 20% støtte utgår 2025 for boliger bygd på 80 tallet, mulig det kommer til å vare ut 2026.

7.4 Garasjetak "gamle garasjer"

Her er det forsøkt å hente inn tilbud fra store aktører men mottar ikkje noko tilbud fra di.

Alle garsje tak må skiftes og ikkje i henhold til teknisk byggeforskrift.

Vestbo drift skal gi ett anbud på jobben.

7.5 Utebod midtre rekke

Det er ikkje lov å bruke aliminums plate som tak, videre blir det hentet inn tilbud om å skifte tak og vinkel/heve samtidtig som garasje tak blir utført.

7.6 Husleiga

Dere for sjølv stemme om husleiga skal settes opp... da vi går i null og store utgifter skal dekkes i fremtida.

Belåning viser seg å være dyrere over tid..

7.7 Deling av boretslag

Ønsker avstemning om å splitte boretslaget i to ved kaninhaugen.

7.8 Charge 365/Elbil lading

Etter skifte av betaling levrandør på laderene fungerer ikkje systemet ihht det ble solgt inn.

7.9 Peis, vedovn pipe.

Mange ønsker å skifte vedovn/peis og har fått "sjokk" da pipa må skiftes- Jøtul stålrør har leve tid på 10 år, (det er meldt inn brannfare ved isolasjon rundt bjelke laget, om dette er ett salgstriks?)

Vertfall-Dette blir ikkje dekket av boretlaget.

I henhold til vedtekter som er basert på boligblokk blir det brukt tidligere praksis fra styret.

Dette spørsmålet er tatt opp med Vestbo sin advokat som har gått gjennom vedtektene. Konklusjon: Det er styrets tiligere praksis som gjelder.

"Har du en gammel pipe av typen Selkirk/Jøtul er det anbefalt å skifte ut denne på grunn av økende brannfare med slike piper.
Isolasjonen har vist seg å synke sammen over tid slik at mange piper ikke har isolasjon i toppen av hvert element og har derfor ingen beskyttelse mot varmegjennomgang.

De siste pipene av denne typen ble solgt i 1999 og hadde 10 års garanti.

Det har de siste årene vært flere branntilløp i slike piper og brannvesenet anbefaler å skifte ut disse eller slutte å bruke piper av denne typen."

7.10 Utbedring av terasser/maling.

Har vore praktisert at andelseigar må dekke kostnad for påbygd terasse.

7.11 Nabovarsel fra Bekkakrokane borettslag

Fasade endring, utbedring av altaner.

Eksisterende blomsterkasser skal rives og erstattes med glass rekkverk. samt utvide/

beskytte øverste etasje fra nedbør.

Svar fra Kvernhusleitet: ingen merkander.

7.12 Dugnad

Felles duganad er ikkje kvalifisert til dugnads honorar.

Dette er meint i fellesskap og alle har eit ansvar for å holde boretslaget rent, pent og ryddig.

Forslag om å ikkje bruke konatiner til søppel men heller stille ein garasje eller 2 til disposisjon og gratis henger kan lånes av styreleder til vekk kjøring av avfall (50 krone per lass som er 2.4m3)

Vask av garsje anlegg utvendig.

Gjerde midtre plen trengs nye bord.

Fullmakt

Undertegnede gir herved (fyll inn navn):_____

fullmakt til å møte og avgi stemme på mine vegne på generalforsamling for Kvernhusleitet Borettslag mandag 05.05.2025

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.

75 Kvernhusleitet Borettslag RESULTATREGNSKAP 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		3 210 346	2 949 092	2 939 040	2 939 040
Innkrevde finanskostnader		168 348	165 678	148 884	148 884
Andre inntekter	7	510 096	507 379	453 888	453 888
SUM INNTEKTER		**3 888 790**	**3 622 149**	**3 541 812**	**3 541 812**
KOSTNADER:					
Styrehonorar	8	95 000	95 000	95 000	95 000
Arbeidsg.avg., personalkostn.	8	13 395	13 395	13 395	13 395
Forretningsførsel		138 102	131 880	138 101	146 387
Kontingent BBL		16 800	16 800	16 800	16 800
Andre honorarer		7 002	0	7 000	7 000
Revisjon		8 900	8 400	8 900	9 400
Forsikringspremier		117 983	116 650	122 716	141 580
Energikostnader		143 245	147 666	150 213	145 849
Kommunale avgifter		934 784	889 829	941 847	1 006 062
Andre driftskostnader	9	618 357	522 406	655 077	672 109
Vedlikehold	10	505 660	272 834	516 672	516 672
SUM KOSTNADER		**2 599 228**	**2 214 859**	**2 665 721**	**2 770 254**
DRIFTSRESULTAT		**1 289 562**	**1 407 290**	**876 091**	**771 558**
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		30 272	22 125	0	0
Finanskostnader		745 687	702 736	823 162	699 064
NETTO FINANSPOSTER		**-715 415**	**-680 612**	**-823 162**	**-699 064**
ÅRSRESULTAT	1, 4	**574 147**	**726 679**	**52 929**	**72 494**
Overføringer og disponeringer		**574 147**	**726 679**	**0**	**0**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
Eiendom	2, 3	20 327 390	20 327 390
Andre driftsmidler	2	141 208	141 208
Sum anleggsmidler		**20 468 598**	**20 468 598**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer:			
Kundefordringer		2 124	0
Vestbo i mellomregning		1 403 583	1 711 779
Andre fordringer		283 992	0
Bankinnskudd og kontanter:			
Sum omløpsmidler		**1 689 699**	**1 711 779**
SUM EIENDELER		**22 158 296**	**22 180 376**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
INNSKUTT EGENKAPITAL:			
Andelskapital	4	5 600	5 600
Sum innskutt egenkapital		**5 600**	**5 600**
OPPTJENT EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital	4	3 783 103	3 208 956
Sum opptjent egenkapital		**3 783 103**	**3 208 956**
Sum egenkapital	**4**	**3 788 703**	**3 214 556**
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Pant-og gjeldsbrev lån	5, 6	12 711 618	13 268 590
Borettsinnskudd	6	5 450 400	5 450 400
Sum langsiktig gjeld:		**18 162 018**	**18 718 990**
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		146 411	47 841
Annen kortsiktig gjeld		61 164	198 990
Sum kortsiktig gjeld		**207 575**	**246 830**
Sum gjeld:		**18 369 593**	**18 965 820**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**22 158 296**	**22 180 376**

Sted:_____, dato:_____

Leif-Erik Solheim Aarland
Styreleder

Neil Cross Warner
Styremedlem

Tom Robert Flagtvedt
Styremedlem

Josè Enrique Guerrero Farfan
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Eiendeler bestemt i varig eie eller bruk, er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. I regnskapet er der valgt utvidet klassifisering i oppstillingsplanen for balansen.

Skatt

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

Varige driftsmidler

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

Fordringer

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

Inntekter

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

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 31.12.24	Regnskap 2023
A. Disponible midler pr. 01.01.	**1 464 949**	**1 310 191**
B. Endring disponible midler		
Årsresultat (se resultatregnskap)	574 147	726 679
Endring langsiktig gjeld (avdrag/opptak)	-460 602	-476 185
Endring individuelle lån.(avdrag/opptak)	-96 370	-95 736
B. Årets endring i disponible midler	**17 175**	**154 758**
C. Disponible midler	**1 482 123**	**1 464 949**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans	1 403 583	1 711 779
Kortsiktige fordringer	286 115	0
Omløpsmidler	**1 689 699**	**1 711 779**
Kortsiktig gjeld	**-207 575**	**-246 830**
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	**1 482 123**	**1 464 949**

Note 2 - Anleggsmidler/varige driftsmidler

	El-bil etablert strøm	Byggmessige Anlegg	Altaner	8 nye garasjer
Anskaffelseskost pr.01.01 :	141 208	17 330 000	1 829 210	1 168 180
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	141 208	17 330 000	1 829 210	1 168 180
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	141 208	17 330 000	1 829 210	1 168 180
Anskaffelsesår :	2020	1982	2000	2017
Antatt levetid i år :				

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

Note 3 - Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør

	Regnskap 2024
1100 Bygningsmessige anlegg	19 159 210
1110 Garasjer	1 168 180
Sum	**20 327 390**

Note 4 - Egenkapital

	01.01.2024	Årets resultat	31.12.2024
Endring av egenkapital i år			
Innskutt egenkapital	5 600	0	5 600
Annen egenkapital	3 208 956	574 147	3 783 103
Sum egenkapital 31.12.	**3 214 556**	**574 147**	**3 788 703**

Note 5 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**	**Handelsbanken**	**Handelsbanken**
Formål:	Rehabilitering garasjer	Nye garasjer	Refinansiert felleslån
Lånenummer:	**95217492476**	**95217492484**	**95217492492**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2020	2020	2020
Rentesats:	5.59 %	5.59 %	5.59 %
Beregnet innfridd:	30.06.2030	31.03.2040	31.03.2040
Opprinnelig lånebeløp:	801 099	872 163	14 056 822
Lånesaldo 01.01:	542 166	743 480	11 982 944
Avdrag i perioden:	67 790	28 580	460 602
Lånesaldo 31.12:	**474 376**	**714 900**	**11 522 342**
Saldo 5 år frem i tid:	49 355	543 154	8 754 232

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	7	307 885	2 155 195
	41	217 326	8 910 366
	8	205 756	1 646 048

Noten viser fellesgjeld fordelt på de ulike leilighetstypene.

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

Note 6 - Gjeld som er sikret med pant utgjør

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
2230 Andre pantelån	11 522 342	11 982 944
2265 Andre pantelån "IN-light"	1 189 276	1 285 646
2250 Borettsinnskudd	5 450 400	5 450 400
Sum	**18 162 018**	**18 718 990**

Note 7 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
3615 Dugnad	20 160	20 160
3616 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	402 528	402 528
3620 Innkreving strøm	87 408	84 691
Sum	**510 096**	**507 379**

Note 8 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5330 Styrehonorar	95 000	95 000
5400 Arbeidsgiveravgift	13 395	13 395
Sum	**108 395**	**108 395**

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i regnskapsåret.

Note 9 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5124 Fri dugnadsutbetaling	32 400	13 200
6390 Andre driftskostnader	21 276	0
6395 Sommer- og vinterkostnader	82 483	60 575
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	49 034	47 412
6860 Møte,kurs,oppdatering, o.l	0	6 125
6980 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	427 560	391 552
7520 Premie sikringsfond felleskostnader	3 542	3 542
7720 Generalforsamling	2 063	0
Sum	**618 357**	**522 406**

Note 10 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	301 294	242 446
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	55 095	21 851
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	149 271	8 537
Sum	**505 660**	**272 834**

Andre opplysninger

AVREGNING GARASJER	År 2024	År 2023
IB 1553 / 2921 Garasjeanlegg	- 118 362	-128 414
3605 Leie garasjer innkreving, obligatorisk kr 10 per md.	-6 480	-6 480
3620 Leie strøm garasje	-31 200	-31 200
3605 Leie nr 8	-6 000	-6 000
3620 Lading Charge innbetalt	-56 208	-53 491
3605 Sum innbetalinger	**- 99 888**	**-97 171**
Andel forsikring 2,05%	2 419	2 391
Vedlikehold Garasjer	281 367	20 141
Beregnet strømkostnader garasjene	31 200	31 200
Beregnet kostnad strøm for lading (Charge)	56 208	53 491
Sum beregnet kostnader	**371 194**	**107 223**
Endring, avsetning	**271 306**	**16 042**
UB Konto 1553 / 2921 for lite / for mye innbetalt	152 944	-118 362

Innkrevde felleskostnader	År 2024	År 2023
3600 Felleskostnader	2 926 560	2 926 560
3605 Leie Garasje/parkering	12 480	12 480
3605 Endring /avregning	271 306	16 042
3605 Sum leieinntekt garasje/parkering	283 786	22 532
Sum innkrevde felleskostnder	**3 210 346**	**2 949 092**

Avregning Finansinntekter/Finanskostnader

GARASJER INDIVIDUELL FINANSIERING

	År 2024	År 2023
Lån opptaksår 2015, ang vedlikehold av opprinnelige garasjer		
3643 Inntekter vedr. individuell finansiering	98 400	98 400
3643 Avsatt forskuddsbetalt/for lite betalt garasje lån	-770	-1 868
SUM	**97 630**	**96 532**
8195 Renter garasjelån	29 840	30 343
2265 Avdrag garasjelån	67 790	66 189
SUM Betalte renter og avdrag	**97 630**	**96 532**
Lån opptaksår 2017, ang 6 nye garasjer		
3643 Inntekter vedr. individuell finansiering	50 484	50 484
3643 Avsatt forskuddsbetalt/for lite betalt garasje lån	20 234	18 662
SUM	**70 718**	**69 146**
8195 Renter garasjelån	42 138	39 599
2265 Avdrag garasjelån	28 580	29 547
SUM Betalte renter og avdrag	**70 718**	**69 146**
IB 2900 /1599 Individuelle forskuddsbetalinger	-80 628	-97 422
Avsatt 2900 /1599 Individuelle forskuddsbetalinger opprinnelige	-770	-1 868
Avsatt 2900 /1599 Individuelle forskuddsbetalinger nye	20 234	18 662
UB 2900 /1599 Individuelle forskuddsbetalinger	**-61 164**	**-80 628**

Resultat og balanse med noter for Kvernhusleitet Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Kvernhusleitet Borettslag

Styreleder	Leif-Erik Solheim Aarland (sign.)	21.03.2025
Styremedlem	Josè Enrique Guerrero Farfan (sign.)	16.03.2025
Styremedlem	Tom Robert Flagtvedt (sign.)	18.03.2025
Styremedlem	Neil Cross Warner (sign.)	16.03.2025

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

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

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Kvernhusleitet Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: BT5PC-QNMBN-QJ08C-CXA9S-DR64F-YPDYN

Shape the future
with confidence

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

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

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

Bergen, 10. april 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: BT5PC-QNMBN-QJ08C-CXA9S-DR64F-YPDYN

A member firm of Ernst & Young Global Limited

PENNEO

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

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

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

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: BT5PC-QNMBN-QJ08C-CXA9S-DR64F-YPDYN

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

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

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

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

75 Kvernhusleitet Brl.
v/styreleder Leif-Erik Solheim Aarland

Deres ref	Vår ref	Bergen
Leif-Erik Solheim Aarland (LESA)	TRG v/Mats Tranøy (MT)	10.09.2024

Tilbud teknisk bistand i fbm. Energikartlegging av bygningsmasser.

Vi viser til tidligere tlf. samtale 07.11.24 knyttet til energikartlegging med fokus på energiforbedrings potensialer på bygningsmassene i Kvernhusleite Brl.
I nevnte tlf. samtale diskuterte man en helhetlig kartlegging med hovedfokus på oppgradering av bygningskropp for å redusere energibehovet, med videre fokus på energiproduksjons potensiale samt andre tekniske løsninger.

Vestbo vil med dette tilby dere energikartlegging der man legger til grunn å redusere energibehovet på bygningsmassene, energiproduksjons-potensiale samt hvilke tekniske løsninger som kan passe for borettslaget.

Vestbo vil bistå med følgende:

- Befaring i borettslaget.
- Kartlegge hvilke arealer som skal inngå i beregningen.
- Termisk fotografering dersom vi finner dette nødvendig og om forholdene tillater det.
- Energikartlegging ved bruk av Simien som er basert på NSPEK3031:2021
- Utarbeide rapport.
- Presentasjon for styret dersom det er behov for dette.
- Bistand med søknad til Enova

Ovennevnte bistand vil kunne kvalifisere til Enova kartleggingstøtte til borettslag og boligsameier. https://www.enova.no/bedrift/bygg-og-eiendom/kartleggingsstotte-til-borettslag-og-boligsameier/

Ovennevnte bistand kan utføres for et honorar kr **130 000 ,- inkl. mva.**

Med kartleggingsstøtte fra Enova (50% + 10% egeninnsats) kan netto sum bli kr **58 500,- + mva.**

Tilbud sum forutsetter at man kan bruke originale tegninger av byggene fra byggeår og at evt. Relevante endringer opplyses om.

Eventuelt arbeid utover det som inngår i honoraret faktureres etter medgått tid med timesats kr **1190,- + mva.**

Vedståelsesfrist for dette pristilbud: 4 Uker. Fra tilbudsdato.

Vestbo som leverandør av tekniske rådgivningstjenester
Vestbo er uavhengig teknisk rådgiver som har som mål at borettslagene gjennom vår tekniske rådgivningsbistand skal kunne gjennomføre omfattende rehabiliteringsprosjekt på en trygg og forutsigbar måte. Vestbo har meget god erfaring med denne type prosjekter og har generelt opparbeidet høy kompetanse med ulike typer rehabilitering. Samtidig har vi meget gode kunnskaper om det enkelte borettslag og fokus på å gjennomføre rehabiliteringsprosjekter med minst mulig ulempe for beboerne i byggetiden.
Samlet sett mener vi dette gir Vestbo og borettslagene gode forutsetninger for et godt og konstruktivt samarbeid og øker muligheten for å gjennomføre prosjektet på en vellykket måte.

Vi håper tilbudet er tilfredsstillende og imøteser styrets tilbakemelding.

Vestbo BBL
Mats Tranøy
Telefon +47 906 24 229
PB 1947 Nordnes, 5817 Bergen
Besøksadr. Strandgaten 196
www.vestbo.no

Signatur ved aksept av tilbud:

Bergen:
Sted og dato

Underskrift byggherre

Underskrift byggherre



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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Kvernhusleitet Borettslag mandag 05.05.2025 kl. 18:30 - Møtelokalet til Bekkjarkrokene BRL.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Status fremmøte (antall stemmeberettigede inklusive fullmakter). Det er kun avgitte stemmer som telles med i avstemmingen ved beslutningstaker/valg.

Vedtak:

Fra andelseierne møtte: 26

Antall fremlagte fullmakter: 1

Hvilket utgjorde _27_ stemmeberettigede til stede.

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent.

1.3 Valg av møteleder

Leif-Erik Aarland Styreleder

Vedtak:

Som møteleder ble følgende valgt:

1.4 Valg av referent

Leif-Erik Aarland

Vedtak:

Som referent ble følgende valgt:

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: Jarle Svendal Nr. 105

1.6 Valg av tellekorps

Vedtak:

Som tellekorps ble følgende valgt: Kristoffer Hope Nr. 111 og Eivid Thane Nr. 97

2. Årsberetning 2024

Årsberetning for 2024 skal legges frem dersom styret ønsker det, eller dersom vedtektene krever det. Årsberetningen tas til etterretning.

Vedtak:

Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2024/Revisjonsberetning

Årsregnskapet og revisjonsberetningen er vedlagt innkallingen.

Vedtak:

Årsregnskapet ble godkjent og revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

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

Vedtak:

Godtgjørelse for foregående styreperiode settes til kr. _____95000_____ til fordeling blant styrets medlemmer.

5. Valg

5.1 Valg av styreleder

Styreleder velges ved særskilt valg, normalt for to år.

Styreleder trekker seg 25 Mai.

Vedtak:

Som styreleder for 2 år ble følgende valgt: Leif-Erik Aarland blir værende 1 år til.

5.2 Valg av styremedlemmer

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

Styremedlem Neil trekker seg.

Vedtak:

Som styremedlem for 2 år ble følgende valgt:

Ørjan H. Andersson Nr. 59

Stine Rødset Isanger Nr. 109

5.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

Varamedlem Carina Trekker seg.

Vedtak:
Som varamedlem for ett år ble følgende valgt:

Nina Fixen Nr. 49

5.4 Styrets sammensetning etter valget

Vedtak:
Etter valget består styret av:

Leif-Erik Aarland styreleder valgt for 1 år i 2026

Josè Enrique Guerrero Farfan styremedlem valgt for 1 år i 2026

Tom Robert Flagtvedt styremedlem valgt for 1 år i 2026

Ørjan Haugland Andersson styremedlem valgt for 2 år i 2027

Stine Rødseth Isanger Styremedlem valgt for 2 år i 2027

Nina Fixen varamedlem valgt for 1 år i 2026

5.5 Valg av valgkomité

Vedtak:
Følgende ble valgt som medlemmer til valgkomiteen for 1 år:

6. Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

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

Vedtak:
Følgende delegater og varadelegater ble valgt til Vestbos generalforsamling:

Neil Cross Warner

7. Saker

7.1 Utskifting av terassedører og vinduer

Det blir leigd inn folk for å skifte en del vinduer og terassedører etter generalforsamling har stemt over forslag om energi effektivisering.

Jobber med å få inn tilbud men dette går seint.

Vedtak:

Setter i gang innhenting av tilbud Etterisolering/renovering,

Tilbud blir sendt ut til andelseiere når dette er innhentet.

7.2 Lekasjer tak boliger

Det blir brukt Vestbo drift for å reparere tak lekkasje i 8 boliger.

Vedtak:

Til informasjon.

7.3 Energieffektivisering av boliger

Det er hentet inn tilbud om energi kartlegging, se vedlegg.

Har vært i kontakt med Vestbo som kan assistere ved renovering av boliger med tanke på seriøse aktører.

lignede rekke hus har en kostnad på ca 800-1 mill. inkludert ventilasjon system.

Noe mindre hos oss da taket er relativt nytt.

Med tanke på vedlikehold og det som har blitt meldt inn så kan det kanskje være lurt å tenke over om dette kunne være aktuelt.

Merk. Det blir ikke ett krav fra regjeringa men etter 2030 vil det bli vanskeligere med å refinansiere lån.

Merk. Inova på 20% støtte utgår 2025 for boliger bygd på 80 tallet, mulig det kommer til å vare ut 2026.

Vedtak:

Enstemmig, Starter prosessen med energikartlegging av boliger.

(Omformulering: Vestbo har god oversikt over seriøse aktører som di kan anbefale da det har vært konkurser og rettsaker.)

7.4 Garasjetak "gamle garasjer"

Her er det forsøkt å hente inn tilbud fra store aktører men mottar ikkje noko tilbud fra di.

Alle garsje tak må skiftes og ikkje i henhold til teknisk byggeforskrift.

Vestbo drift skal gi ett anbud på jobben.

Vedtak:

Forsetter med innhenting innhenting av tilbud fra tømrer firma.

7.5 Utebod midtre rekke

Det er er lov å bruke aluminiums plate som tak, videre blir det hentet inn tilbud om å skifte tak og vinkel/heve samtidig som garasje tak blir utført.

Vedtak:

Forsetter med å hente inn anbud.

7.6 Husleiga

Dere for selv stemme om husleia skal settes opp... da vi går i null og store utgifter skal dekkes i fremtida.

Belåning viser seg å være dyrere over tid..

Vedtak:

Blir ikke å heve husleia grunnet i gang setting med etterisolering/renovering-førsteomgang energikartlegging og innhenting av tilbud.

7.7 Deling av boretslag

Ønsker avstemning om å splitte borettslaget i to ved kaninhaugen.

Vedtak:

Lage oppslagstavle ved postkasser, inkludere, Alle viktige saker skal leveres i papir form.

Fra og med 2026 skal det prøves å dele styret mellom Øvre, midtre og nedre rekke.

7.8 Charge 365/Elbil lading

Etter skifte av betaling leverandør på laderne fungerer ikke systemet ihht det ble solgt inn.

Starter ikke ladding etter pause.

Vedtak:

Styre tar dette opp med Charge365.

7.9 Peis, vedovn pipe.

Mange ønsker å skifte vedovn/peis og har fått "sjokk" da pipa må skiftes- Jøtul stålrør har leve tid på 10 år, (det er meldt inn brannfare ved isolasjon rundt bjelke laget, om dette er ett salgstriks?)

Vertfall-Dette blir ikkje dekket av boretlaget.

I henhold til vedtekter som er basert på boligblokk blir det brukt tidligere praksis fra styret.

Dette spørsmålet er tatt opp med Vestbo sin advokat som har gått gjennom vedtektene. Konklusjon: Det er styrets tiligere praksis som gjelder.

"Har du en gammel pipe av typen Selkirk/Jøtul er det anbefalt å skifte ut denne på grunn av økende brannfare med slike piper.
Isolasjonen har vist seg å synke sammen over tid slik at mange piper ikke har isolasjon i toppen av hvert element og har derfor ingen beskyttelse mot varmegjennomgang.

De siste pipene av denne typen ble solgt i 1999 og hadde 10 års garanti.

Det har de siste årene vært flere branntilløp i slike piper og brannvesenet anbefaler å skifte ut disse eller slutte å bruke piper av denne typen."

Vedtak:

Hver andel dekker pipe rehabilitering selv.

7.10 Utbedring av terasser/maling.

Har vore praktisert at andelseigar må dekke kostnad for påbygd terasse.

Vedtak:

Fronter forslag oppdatere vedtekter økning i husleie for di boliger dette gjelder.

Generelt oppdatere vedtekter til rekkehus borettslag og ikke boligblokk, vedtekter er ikke oppdatert sida 2004.

Dette vil styret sette i gang med og forslag sendes ut til andelseiere slik at det kan komme innspell og lage ett endelig utkast til generalforsamling 2026.

7.11 Nabovarsel fra Bekkakrokane borettslag

Fasade endring, utbedring av altaner.

Eksisterende blomsterkasser skal rives og erstattes med glass rekkverk. samt utvide/beskytte øverste etasje fra nedbør.

Svar fra Kvernhusleitet: ingen merkander.

Vedtak:

Informert.

7.12 Dugnad

Felles duganad er ikkje kvalifisert til dugnads honorar.

Dette er meint i fellesskap og alle har eit ansvar for å holde boretslaget rent, pent og ryddig.

Forslag om å ikkje bruke konatiner til søppel men heller stille ein garasje eller 2 til disposisjon og gratis henger kan lånes av styreleder til vekk kjøring av avfall (50 krone per lass som er 2.4m3)

Vask av garsje anlegg utvendig.

Gjerde midtre plen trengs nye bord.

Vedtak:

Tirsdag 13 mai.

Plukke søppel, koste gatetun, klippe busker/hekker/plen/plante blomster. Gjøre nabolaget presentabelt til 17 Mai.

Fjerne gjerde.

Skarpe/Male garasjer

Ny sand i lekekasse

-Søppel kontainer blir ikke bestilt

Nr.53 og Nr.01 Stiller garasje til disposisjon 12 og 13 Mai og blir tømt etter hvert som det blir fult opp. (Merk. Nattestengt)

Søppel må sorteres og bruke gjennomsiktige plastsekker.

Informasjon blir hengt på di nye oppslagstavlene som kommer.

Protokoll for Kvernhusleitet Borettslag

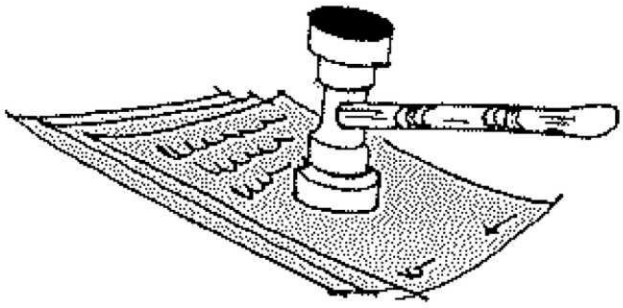
Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Leif-Erik Solheim Aarland (sign.)	06.05.2025
Sekretær	Neil Cross Warner (sign.)	06.05.2025
Protokollvitne	Jarle Svendal (sign.)	07.05.2025

VESTBO

- for bedre bomiljø

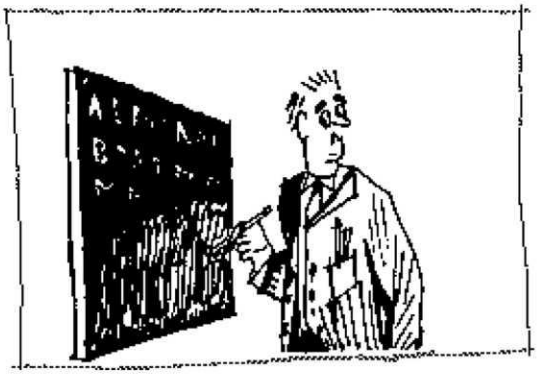
HUSORDENSREGLER
FOR
KVERNHUSLEITET BORETTSLAG



Husordensreglene inneholder bestemmelser om bruk av bolig og fellesarealer, og har til hensikt å fremme miljø og trivsel i borettslaget.

Andelseieren er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gies adgang til boligen.

I henhold til bestemmelsene i lagets vedtekter fastsettes husordensreglene av styret, eventuelt generalforsamlingen i laget.
Sist rettet 14.02.2007



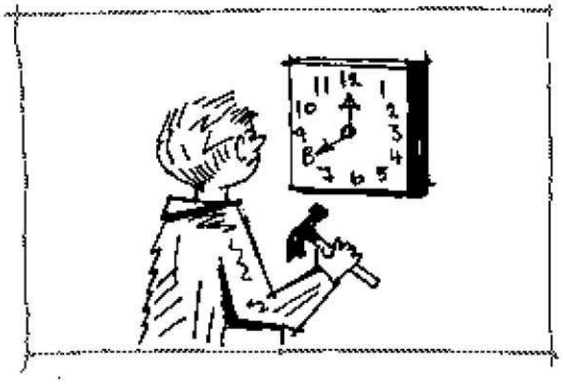
1. Alminnelige ordensregler

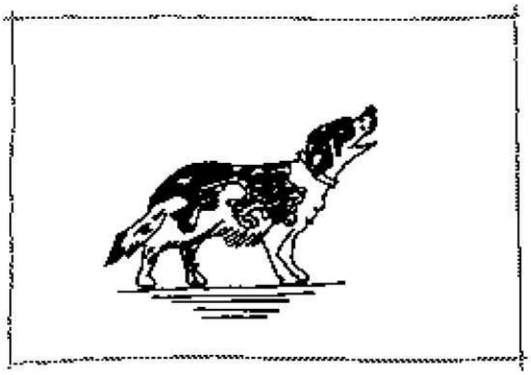
Bruk boligen slik at andre ikke sjeneres.
Vindu eller trapper skal ikke brukes til lufting eller risting av tøy eller sengeklær.

Det er kun tillatt å bruke elektrisk- eller gassgrill på terrassen.

2. Boligen og boområdet

Uro i boligen og boområdet skal unngåes fra kl. 22.00-06.00.
Musikkøvelser, banking og borring kan bare skje i tidsrommet kl.08.00 – 20.00 på hverdager.



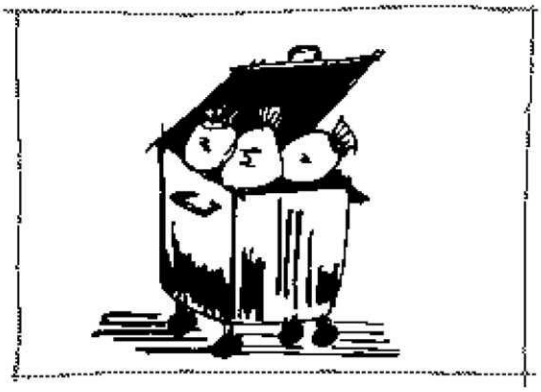


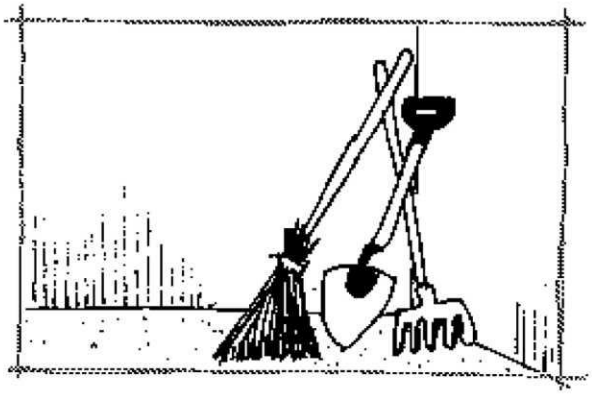
3. Regler for husdyrhold

Søknad om anskaffelse av husdyr skal sendes styret i Borettslaget.

4. Boss

Bosset skal være forsvarlig pakket før det legges i beholderne.



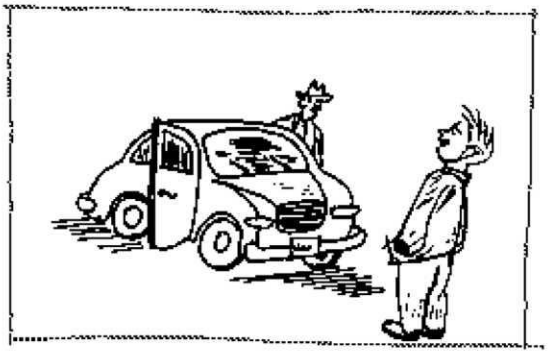


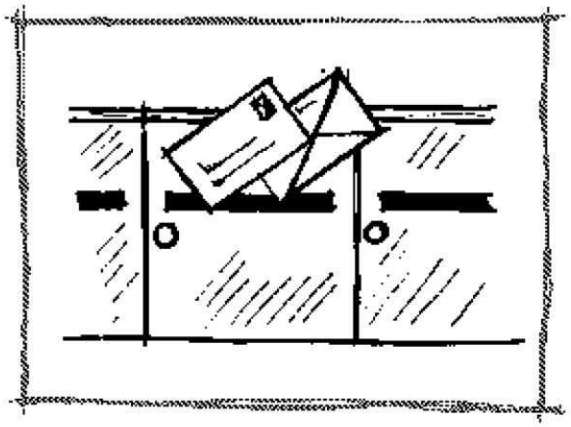
5.Renhold

NB! Den enkelte er ansvarlig for å rengjøre fellesarealene etter seg om man forårsaker tilgrising.

6. Bilplasser og garasjeanlegg

Parkering av biler og andre kjøretøy skal bare skje på de anviste oppstillingsplassene. Biler må ikke stå slik at de hindrer utrykningskjøretøyer. Styret oppfordrer beboerne om å bruke garasjene.





7. Meldinger og henvendelser

Meldinger fra borettslagets styre eller VESTBO til andelseierne ved rundskriv eller oppslag, skal gjelde på samme vis som husordensreglene. Henvendelser til styret i borettslaget vedrørende husordensreglene skal skje skriftlig.

8. Plikter/ ansvar

Det vises forøvrig til vedtektene som inneholder bestemmelser om plikter og ansvar, og det vises særlig til bestemmelsene om innbetaling av felleskostnader og indre vedlikehold av boligen. Bruksoverlating (fremleie) må ikke skje uten samtykke/godkjenning fra styret i borettslaget.



Vedtekter

for

Kvernhusleitet borettslag

org nr 953083345.

tilknyttet

Vestlandske boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 25.01.1977,
sist endret den 30.11.2004.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Kvernhusleitet 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 ett hundre.

(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 og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
Styreleder (nestleder) og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

BERGEN KOMMUNE

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

Bergen, den 29.10.1980

Vestlandske Boligbyggelag,
Strandgaten 196,
5011 BERGEN - NORDNES

Arkiv nr. 503.1
Saksnr. 001066-1067-1068-1069
1070-1071-1072

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven, Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass	ÅSANE, GNR. 106, BNR. 99, Flaktveit
Arbeidets art	Nybygg
Bygningens art	Bolig, rekke A-1, A-2, A-3, A-4, A-5, A-6 og A-7.
Byggherre	Kvernhusleitet Borettslag
Anmelder	Ark. M. & J. Svenningsson
Ansvarshavende	Byggm. Ø. Nydal
Søknad om byggetillatelse datert	18.4.1978

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Bygningskontrollen har ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelse eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

F. C. Lund
overingeniør

M. Hindenes
bygningskontrollør

Kopi:

- ☐ byggherre
- ☐ anmelder
- ☐ ansvarshavende
- ☐
- ☐
- ☐

Særskilt tillatelse fra bygningsrådet må innhentes før bygning eller del av bygning tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen.

Ordre: **97079**

Eiendom: **4601-206/99/0 Andel 31**
Kolåshøyen 61
5135 Flaktveit

K46010019 Vannforsyning og avløpsforhold

BERGENVANN@BERGEN.KOMMUNE.NO, 14.08.2026 10:19:

Levert til kunde

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 206/99/0/0
Utlistet 14. august 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
261779689	Grunneiendom	0	Ja	39 961,5 m²	Sikker	-	Ja
261779772	Grunneiendom	0	Nei	9 694,1 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
4300000	30	ÅSANE. FLAKTVEIT FELT X OG XI	3 - Endelig vedtatt arealplan	28.11.1977		79,1 %
4300000	30	ÅSANE. FLAKTVEIT FELT X OG XI	3 - Endelig vedtatt arealplan	28.11.1977		19,5 %
5280000	30	ÅSANE. FLAKTVEIT FELT VIII OG IX	3 - Endelig vedtatt arealplan	11.09.1981		1,3 %
4160000	30	ÅSANE. GNR 206, FLAKTVEIT, DEL AV SAMLEVEG B	3 - Endelig vedtatt arealplan	02.03.1977		< 0,1 % (9694,1 m²)

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
4300004	31	ÅSANE. GNR 206 BNR 218, FELT XI, TILLEGGSPARSELLER		01.09.1981
4300002	31	ÅSANE. FLAKTVEIT FELT X OG XI		22.12.1978
4300001	31	ÅSANE. GNR 206 BNR 98, FLAKTVEIT FELT X		05.07.1978
4160001	31	ÅSANE. FLAKTVEIT, BEKKJARKROKANE, FORTAU	190001875	05.09.1984

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1001 - Bebyggelse og anlegg	Øvrig byggesone	ØB	77,2 %
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y	19,5 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	3,3 %

Hensynssoner Båndlegging i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpBåndleggingSone	H740_4	Sentral-/Regionalnett elforsyning	9,3 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	7,5 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	3,5 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
6000100	30	ÅSANE. GNR 205, HJORTLAND, VESENTLIG REGULERINGSENDRING	3	190330140
5285300	31	ÅSANE. FLAKTVEIT FELT IX, REKKEHUSBEBYGGELSE	3	-
4280000	30	ÅSANE. FLAKTVEIT FELT II	3	-
5285200	31	ÅSANE. FLAKTVEIT FELT IX, BLOKKBEBYGGELSE	3	-
6000000	30	ÅSANE. GNR 205 OG 206, HJORTLAND	3	190001753
3690000	30	ÅSANE. GNR 207 BNR 1, 2 MFL., FLAKTVEIT, LI FELT I	3	-
4280001	31	ÅSANE. FLAKTVEIT FELT II, REGULERINGSENDRING	3	-

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
206/55	300695500	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	23.07.2018	201815674

Andre opplysninger

Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra veitrafikk over grenseverdier gitt av statlige myndigheter og i

kommuneplanens bestemmelser. Antakelsen er basert på overordnede støyberegninger. Dette vil kunne få betydning for behandlingen av plan- og byggesaker som omfatter den aktuelle eiendommen, blant annet medføre utredningsplikt for tiltakshaver/forslagstiller og eventuelt krav om avbøtende tiltak.

Skrevet ut 14. august 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

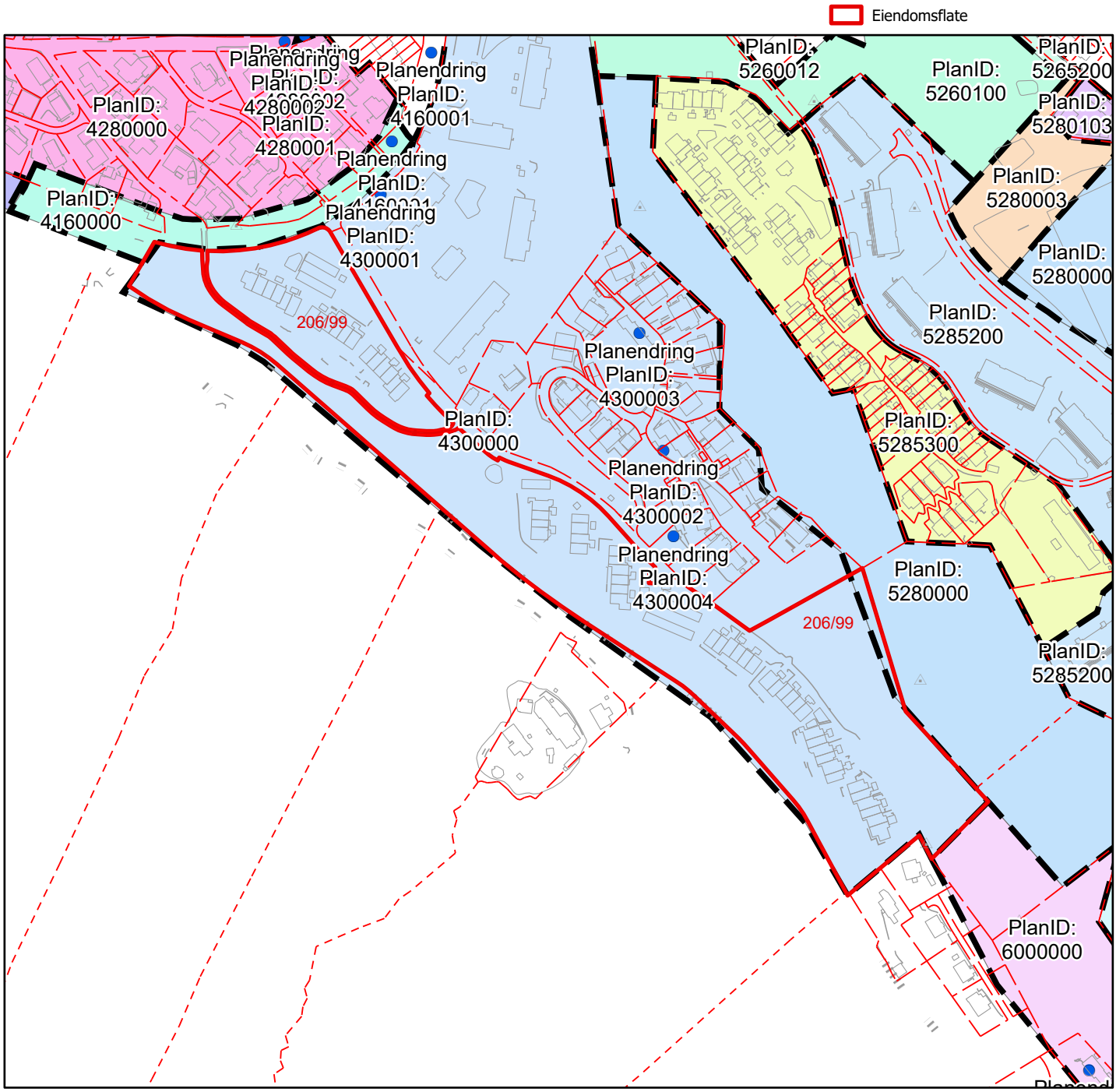
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:4 000 Gnr/Bnr/Fnr: 206/99/0/0
Dato: 14.08.2026 Adresse: Kolåshøyen 61 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): 4300000,4160000,5280000,6000000



Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

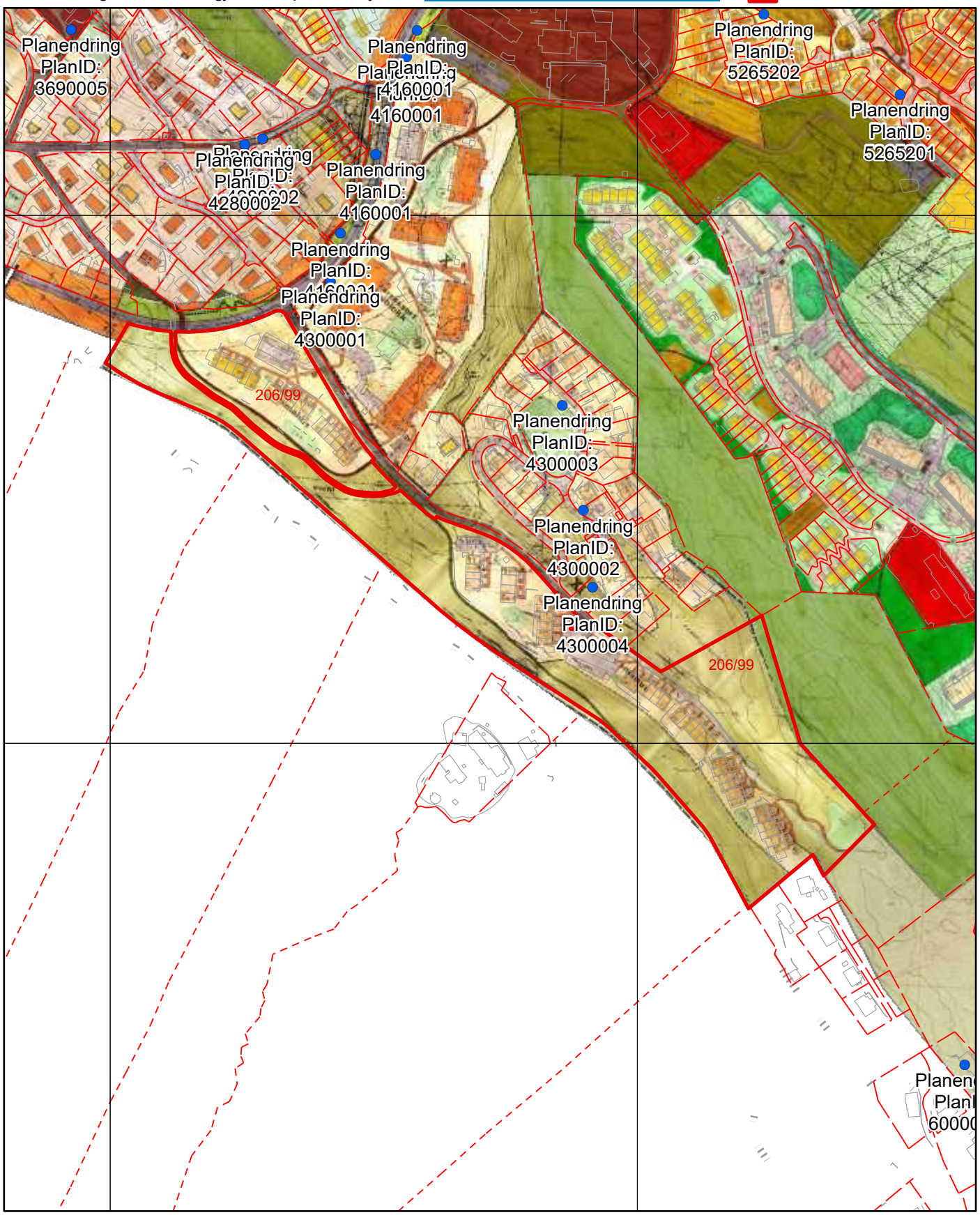
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:4 000 Gnr/Bnr/Fnr: 206/99/0/0
Dato: 14.08.2026 Adresse: Kolåshøyen 61 m.fl.

N

PlanID(er): 4300000,4160000,5280000,6000000

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

Eiendomsflate



ÅSANE . FLAKTVEIT

Forslag til reg.plan for ny Flaktveitveg , del av samleveg B

Plan. ejh		
Tegn. bkl		
Dato 12-4-76		
BERGEN KOMMUNE BYUTVIKLINGSSEKSJONEN Reguleringsavdelingen	Mål: 1:1000	Rev. 19-5-76 5-7-76 14-9-76
	Arkiv nr. 416 / Tegn. nr. ———	

R·5·416.00.00

RS

- planens begrensning
- begr. av tilstötende planområde
- byggegrense
- formålsgrense

BYGGEOMRÅDE
- bolig
- off. bygn.

TRAFIKKOMRÅDE
- kjörevei , off
- gangvei , off - venteskur

FRIOMRÅDE
- park /gangsti

ANDRE BESTEMMELSER
- kjörevei , felles
- gangvei , felles
- undergang

MÅLESTOKK

0 20 30 40 50 60 70 80 m.

Fylkesrådmannen i Hordaland
25 FEB. 1977
Plan- og utbyggingsavdelingen

Retur
BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
18 MARS 1977
Arkiv: 561.2
Saksb.

Det bekreftes at planen er i samsvar med bygningsrådets vedtak av 1. oktober 1976.

Finn M. Haugland

Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

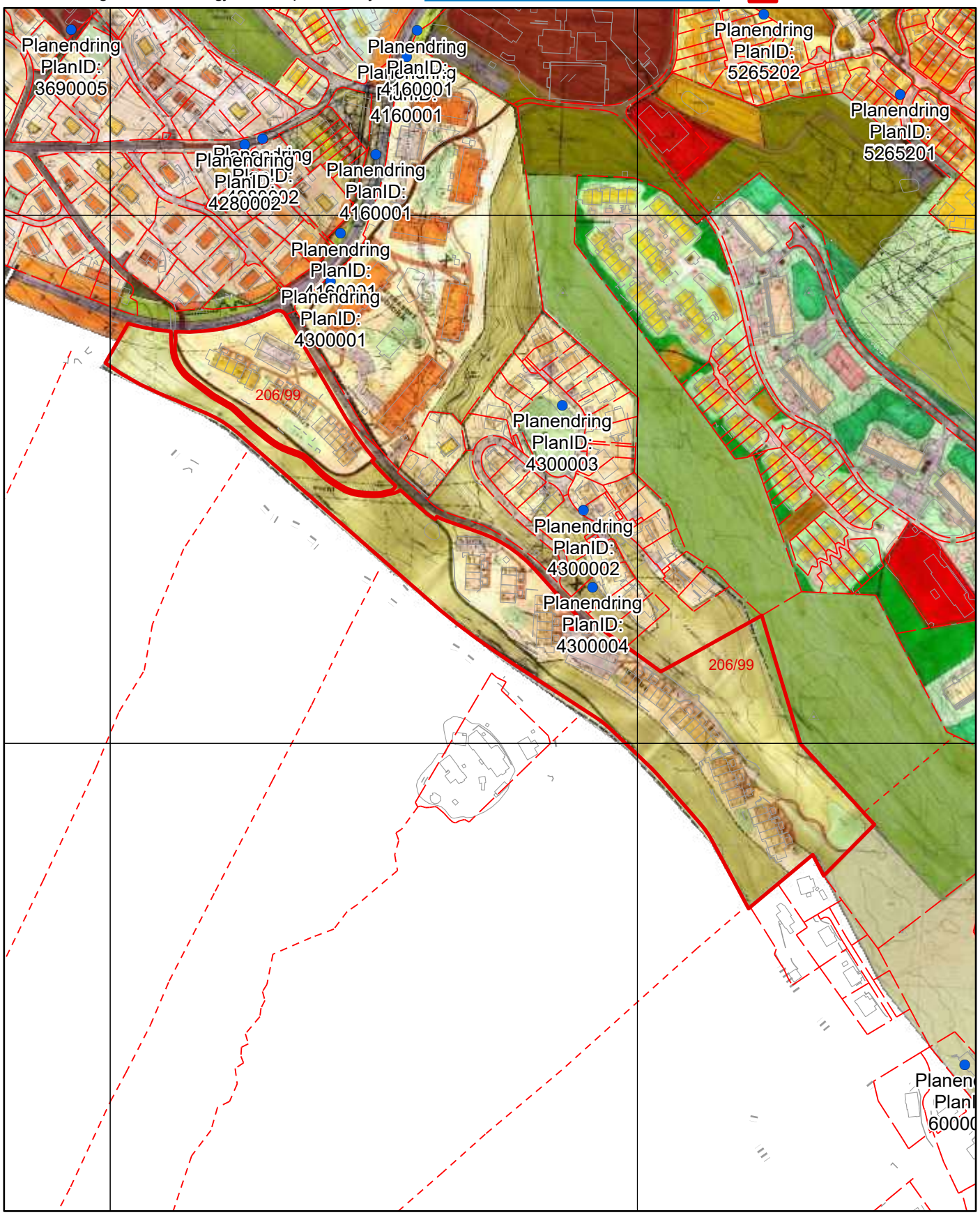
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:4 000 Gnr/Bnr/Fnr: 206/99/0/0
Dato: 14.08.2026 Adresse: Kolåshøyen 61 m.fl.

N

PlanID(er): 4300000,4160000,5280000,6000000

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

Eiendomsflate



Byggeområder
- Eneboliger
- Rekkehus
- Terrassehus

Trafikkområder
- Off. kjöreveg
- Off. gangveg
- Off. turveg

Friområde
- Park, lek

Fareområde
- Högspenningsanlegg

Spesialområde
- Friluftsområde

Andre bestemmelser
- Kjöreveg, felles
- Gangveg, felles
- Fellesareal, lek

- Planens begrensning
- Grense for reguleringsformål
- Gangsti, tursti
- Vann
- Omriss av planlagte bygg
- Eksisterende bygg som inngår i planen

R. 5.600

ÅSANE. HJORTLAND, deler av gnr. 105 og 106.

Forslag til reguleringsplan.

Plan: lms
Tegn: lms
Dato: 14.5.1982
Rev: 15.12.83

BERGEN KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
Reguleringsavdelingen

Mål: 1:1000
Plan nr: R5.600.00.00
Tegn nr: 01
Kartbl: R 16,17, Q 16,17,18

Det bekreftes at planen er i samsvar med bygningsrådets vedtak av 13.1.1984 Arne Ue. Haugland

Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

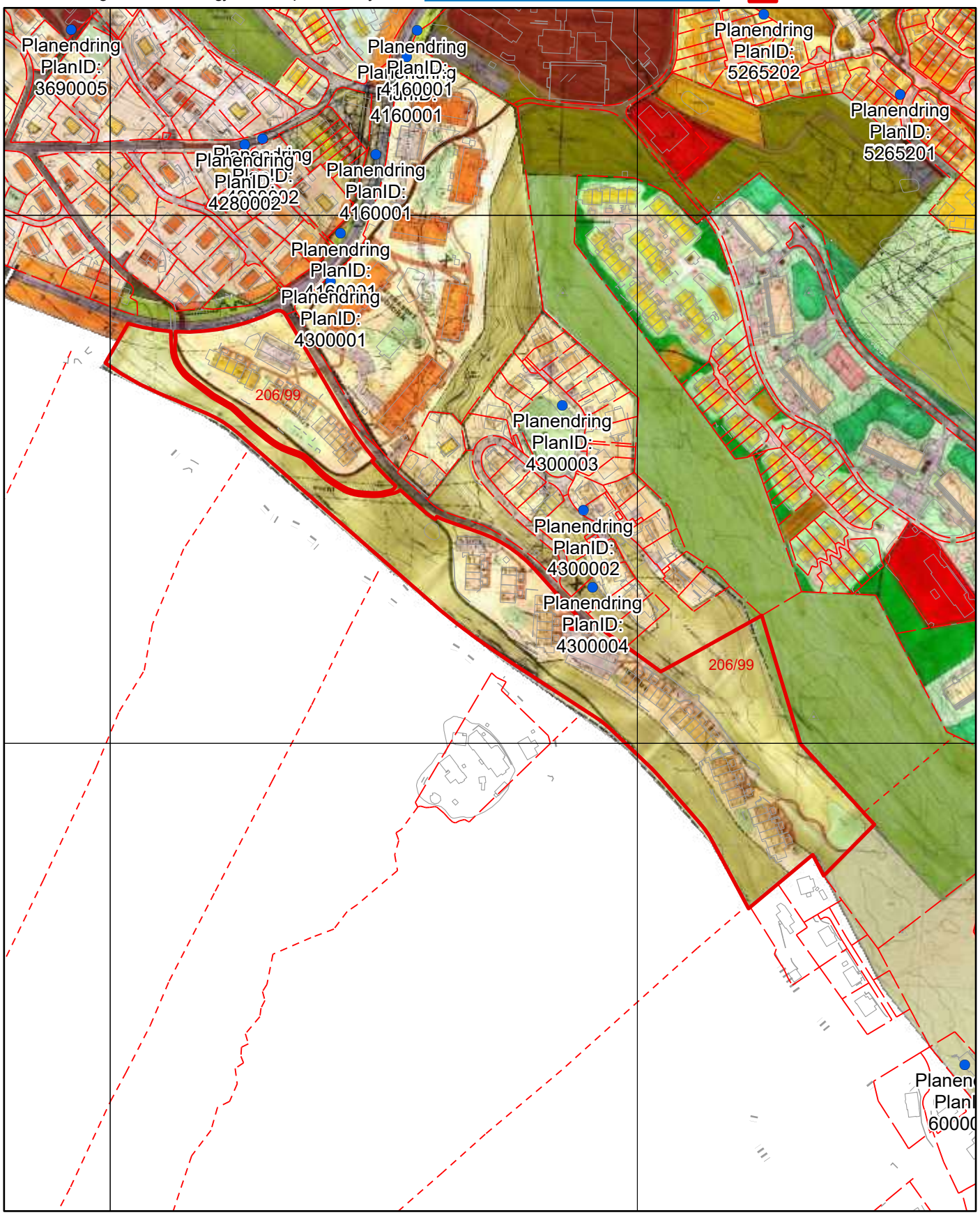
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:4 000 Gnr/Bnr/Fnr: 206/99/0/0
Dato: 14.08.2026 Adresse: Kolåshøyen 61 m.fl.

N

PlanID(er): 4300000,4160000,5280000,6000000

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

Eiendomsflate



Planlagt i samarbeid med arkitektene: Aall - Lökeland - Ragde A/S og M & J Svenningsson.

Byggeområder
- Boliger
- Forretning
- Off. formål

Trafikkområder
- Off. kjøreveg / busslomme
- Off. gangveg

Friområde
- Friområde

Spesialområde
- Friluftsareal

Andre bestemmelser
- Kjøreveg / parkering, felles
- Gangveg, felles
- Sandlek, lek, ballplass
- Fellesareal
- Småhus, maks. 2 etg.
- Lavblokker, 3 og 4 etg.

Planens begrensning

Tomtegrenser

② Etasjeantall



N

R.S. 528

0 10 20 30 40 50 m

ÅSANE Flaktveit Felt VIII og IX
Forslag til reg. plan

Dato: 10.5.80

Målestokk: 1:1000

Plannr.: R.S. 528.00 00 Tegningsnr.: 01

Revidert: P.Q -16.17

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
Reguleringsavdelingen

Det bekreftes at planen er i samsvar med bygningsrådets vedtak av 29. august 1980

Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

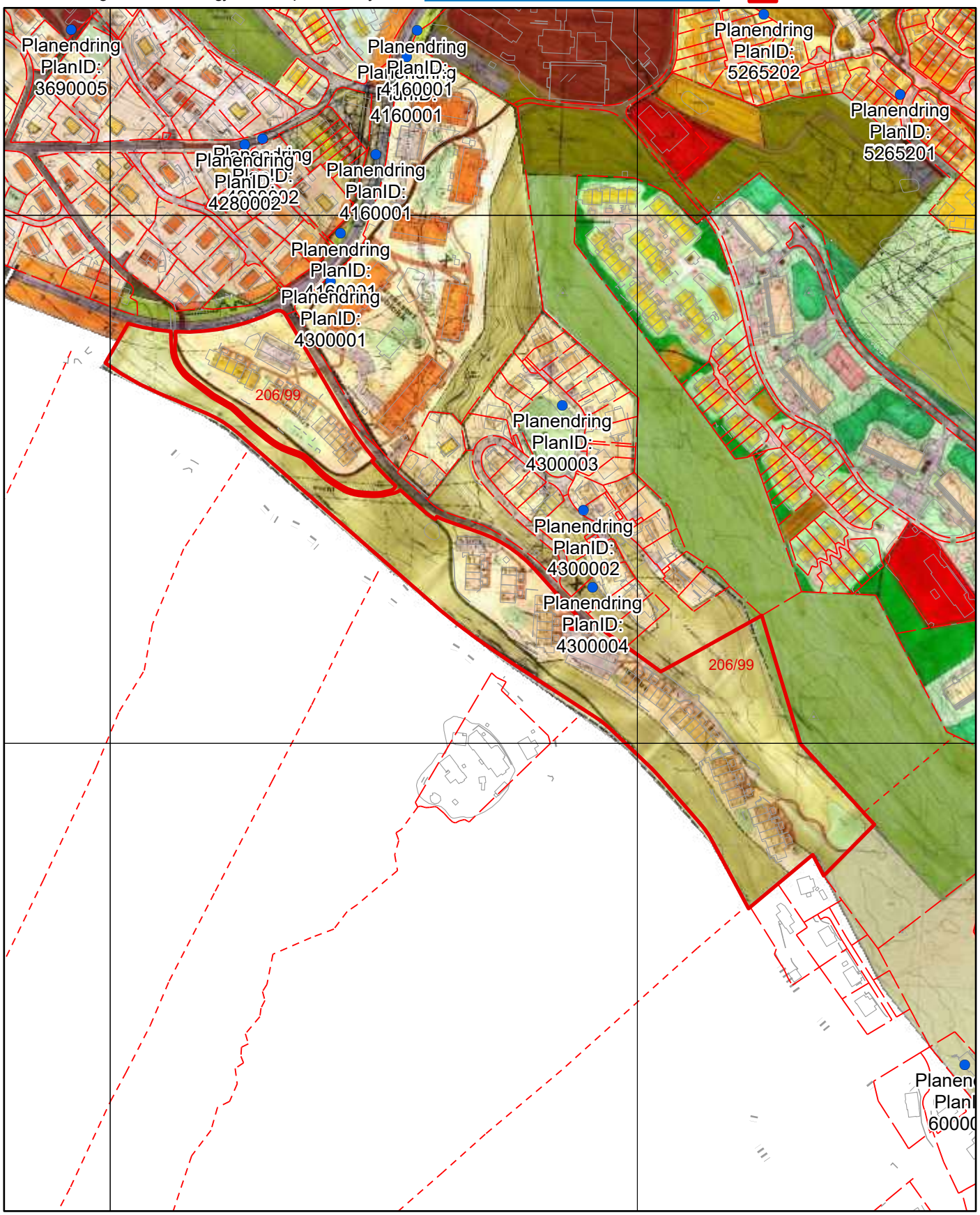
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:4 000 Gnr/Bnr/Fnr: 206/99/0/0
Dato: 14.08.2026 Adresse: Kolåshøyen 61 m.fl.

N

PlanID(er): 4300000,4160000,5280000,6000000

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

Eiendomsflate



BYGGEOMRÅDE

bolig

TRAFIKKOMRÅDE

off. kjörevei

off. gangvei

FRIOMRÅDE

turvei

ANDRE BESTEMMELSER

småhus, rekkehus

blokk

boss-staller

felles kjörevei

felles gangvei, torg, plass

parkering garasje

fellesareal

lekeplasser

eks. bebyggelse som beholdes

planens begrensning

formålsgrense

byggegrense

grense mot fellesareal

frisiktlinje

feltbegrensning

tomtegrense

Hydroforanlegg

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
REGULERINGSAVD.
16 DES. 1977
Arkiv: 5044
Saksb. Reiur

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

ÅSANE FLAKTVEIT FELT X XI

Forslag til reguleringsplan

Planl.

Tegn. RS

Dato 4-3-77

BERGEN KOMMUNE

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
Reguleringsavdelingen

Mål: 1:1000

Arkiv nr. R.5.430.

Tegn. nr.

Rev.

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

Kommuneplanens arealdel

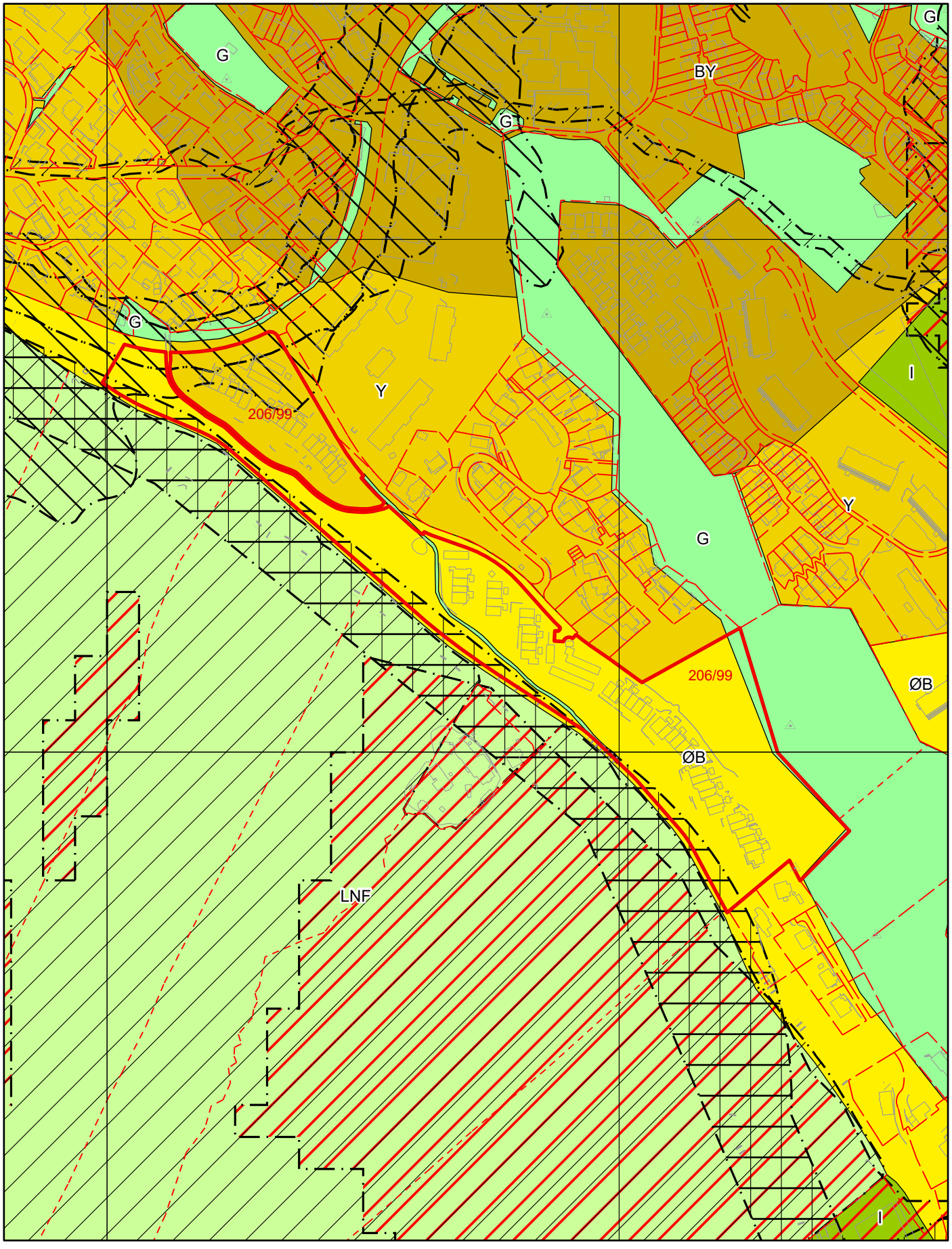
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:4 000
Dato: 14.08.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 206/99/0/0
Adresse: Kolåshøyen 61 m.fl.

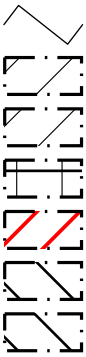
N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Angitthensyn friluftsliv

Angitthensyn kulturmiljø

Båndleggingsone

Faresone

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Byfortettingssone

Ytre fortettingssone

Øvrig byggesone

Idrettsanlegg

Grønnstruktur

LNF

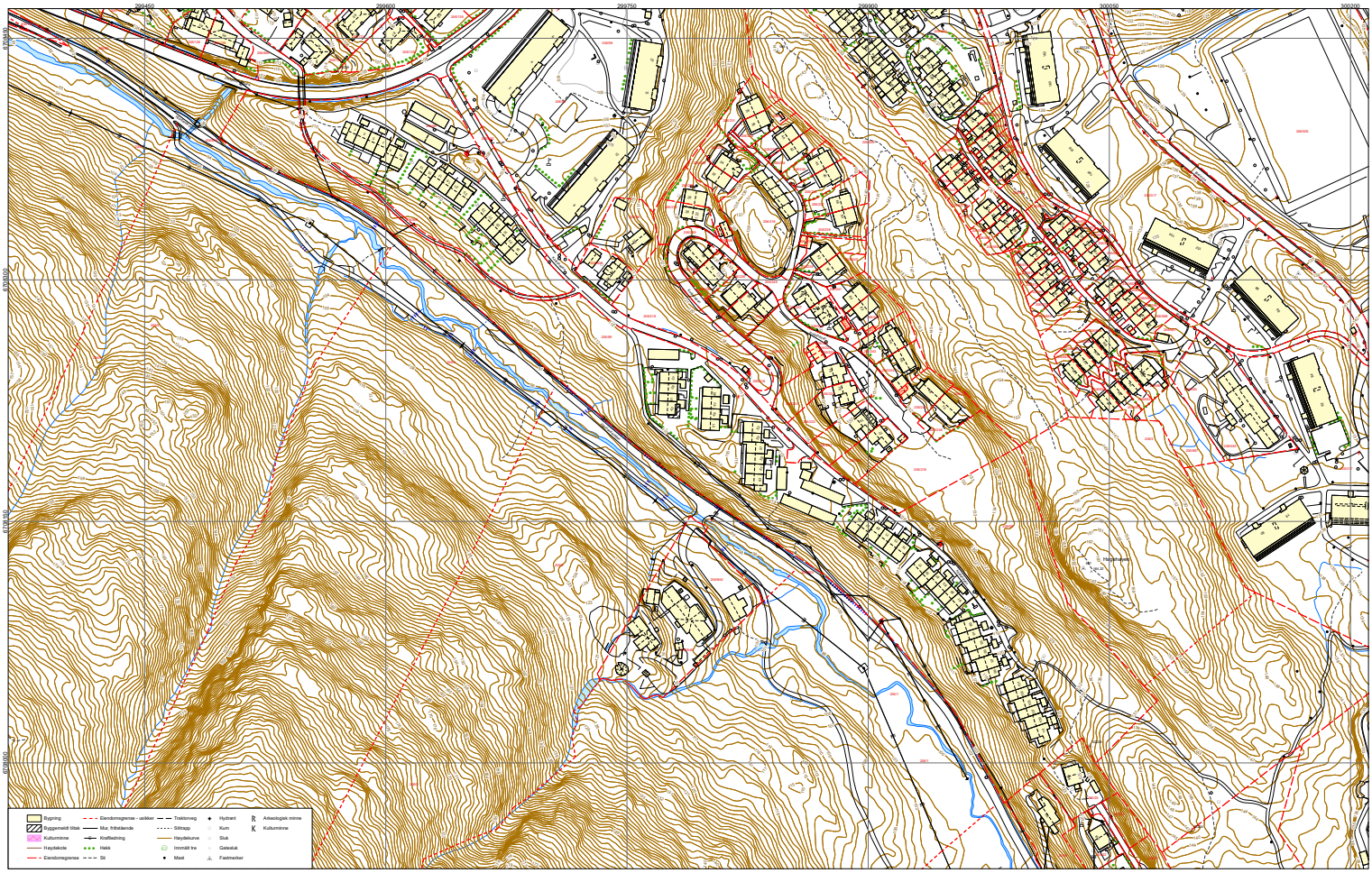
BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A2: 1:1 500
Dato: 14.08.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 206/99/0/0
Adresse: Koláshøyen 61 m.fl.

N



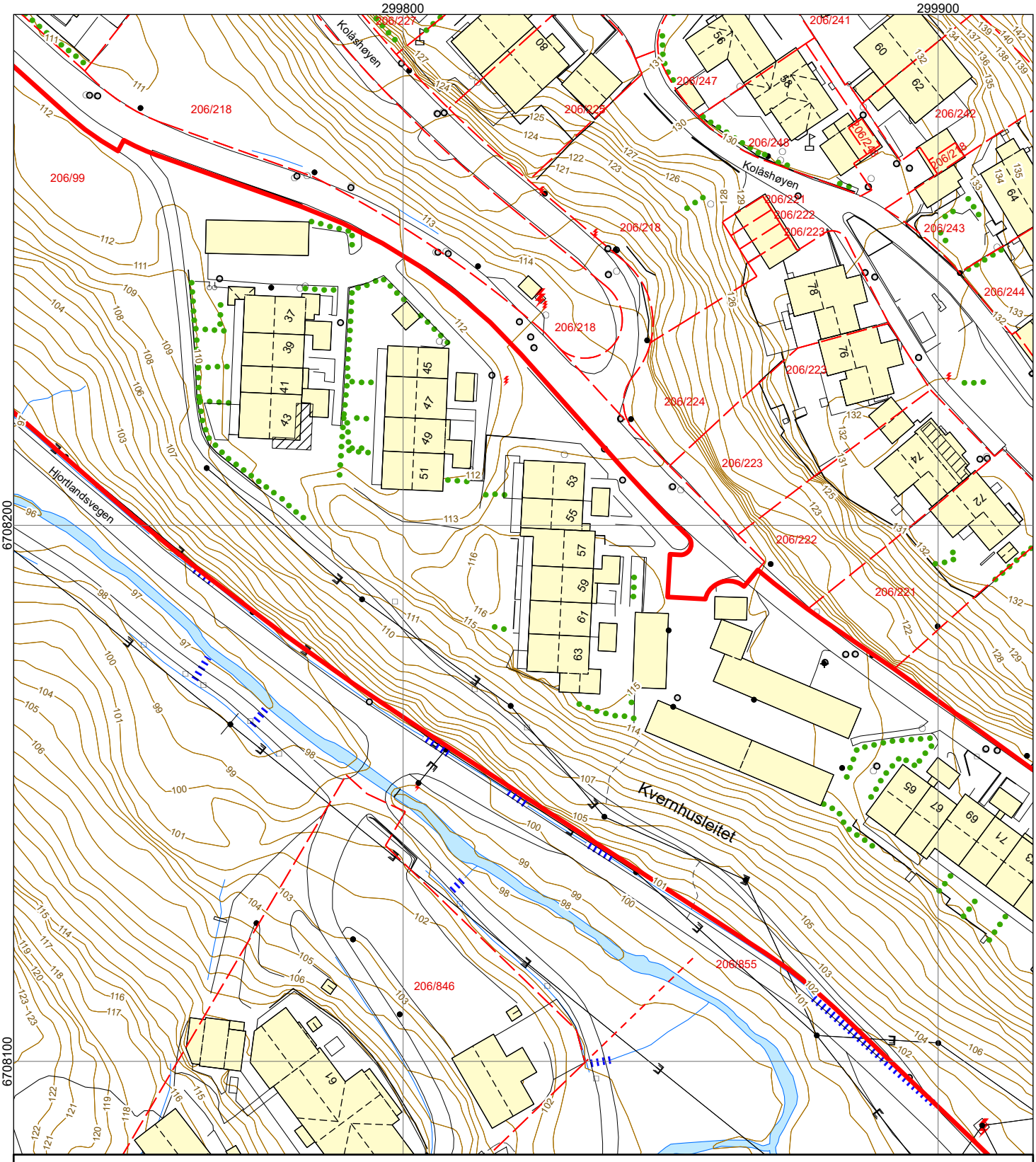
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1 000
Dato: 14.08.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 206/99/0/0
Adresse: Kolåshøyen 61 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

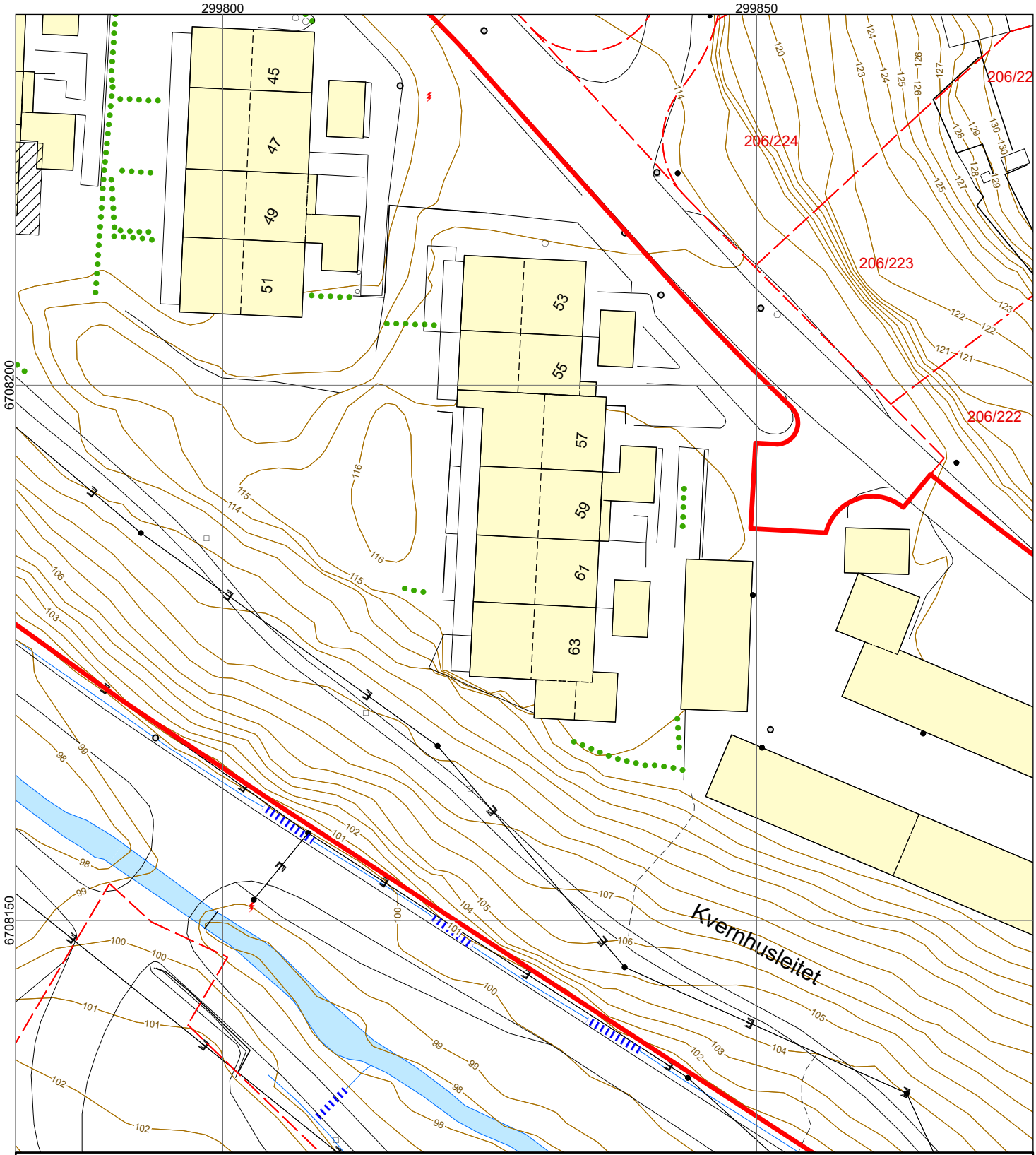
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 14.08.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 206/99/0/0
Adresse: Kolåshøyen 61 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

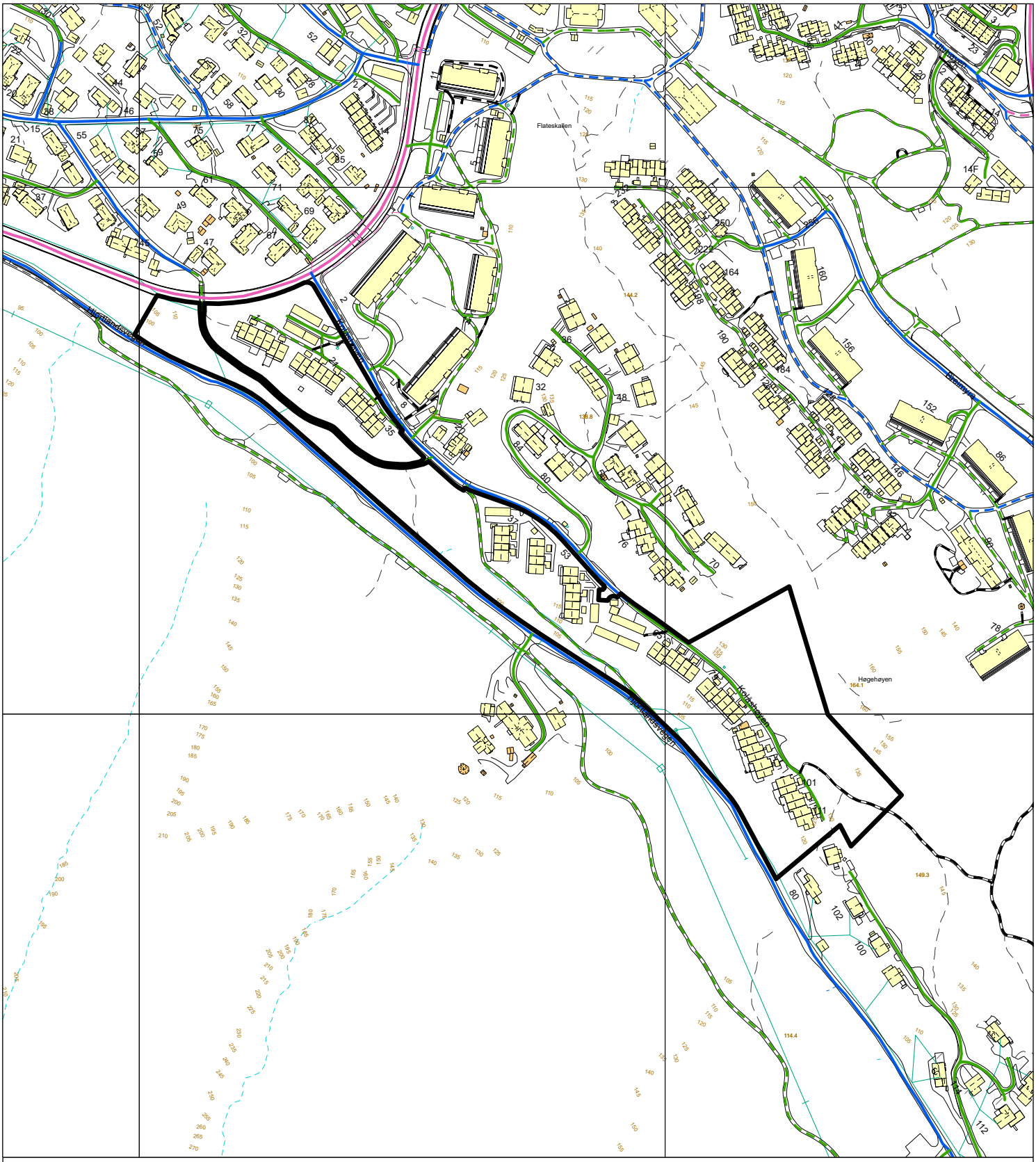
BERGEN KOMMUNE

VEGSTATUSKART

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:4 000
Dato: 14.08.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 206/99/0/0
Adresse: Kolåshøyen 61 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:
Kolåshøyen 61, 5135 Flaktveit
Gnr. 206, Bnr. 99, andelsnr. 31 i KVERNHUSLEITET BORETTSLAG, Bergen kommune.

Oppdragsnummer:
170260082

Meglerforetak: PrivatMegleren Vest

Saksbehandler: Anders Sagenes

Telefon / Mobil: 55 00 99 99 / 928 06 496

E-post: as@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.
