

PROAKTIV

Sol og utsiktssvendt enderækkehus

Les gjennomgang av boligen med
eier side 12-13

FLAKTVEITBOTN 64



Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• Heimdal

Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• Moholt

Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• Ålesund

Løvensvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• Småstrandgt.

Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• Sandviken

Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• Voss

Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• Haugesund

Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• Stavanger

Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• Sandnes

Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• Sola

Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• Jæren

Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

• Kristiansand

Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

• Briskeby

Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

• Lørenskog

Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

• Lillestrøm

Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

• Drammen, Lier & Holmestrand

Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

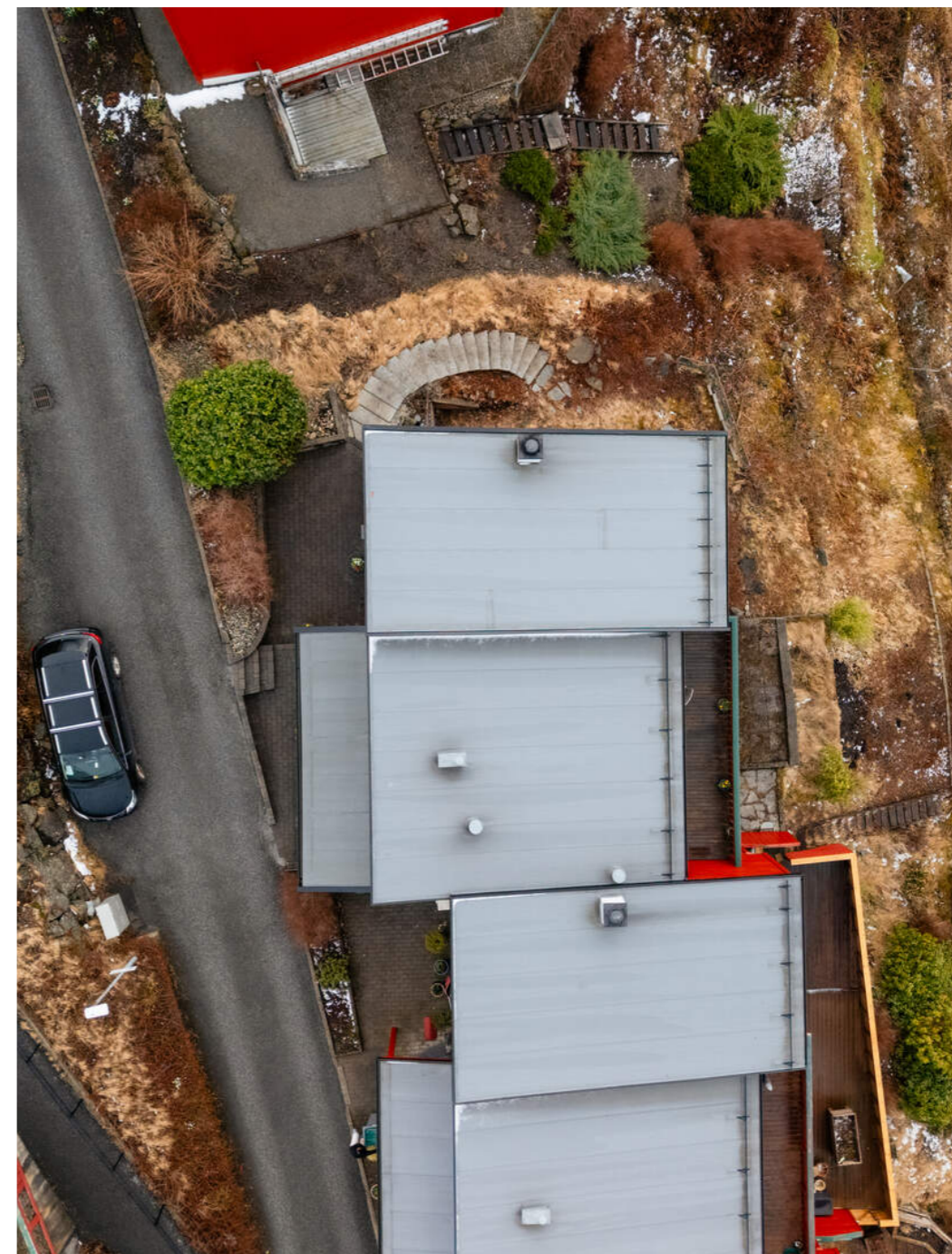
• Sarpsborg

Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

TELEMARK

• Skien

Prinsessegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no



ÅSANE

SOL- OG UTSIKTSVENDT ENDEREKKEHUS (OPPRINNELIG 4 SOVEROM)
MED GARASJEPLASS. LIKE VED BUSS, BARNESKOLE OG BARNEHAGE.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: FLAKTVEITBOTN 64, 5135
FLAKTVEIT

Gnr./Bnr.: Gnr. 206, bnr. 111, i FLAKTVEIT
kommune

Prisantydning: 4.750.000,-

Omkostninger: 18.396,-

Andel fellesgjeld: 153.296,-

Totalpris: 4.921.692,-

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 1980

Rom/soverom: 3/2

BRA: 133 m²

BRA-i: 133 m²

Garasje/Parkering: Parkering i felles
garasjerekke.

Tomt: 31963.3 m²

Felleskostnader inkl.: Driftskostnader,
renter lån, avdrag lån, vedlikehold,
kommunale avgifter / eiendomsskatt,
garasjeleie, dugnad, tv, internett og
felleskostnader.

Energimerke: Energiklasse: Oransje E.

Felleskostnader pr. mnd.: 6.708,-

INNHold

2 Nøkkelinformasjon	5 Leder/megler	6 Nærområdet	10 Fasade
14 Entré	15 Stue	19 Balkong	22 Kjøkken
26 Bad	30 Soverom	38 Kjerneinformasjon	44 Tilstandsrapport
76 Energiattest	81 Brl	125 Kart	130 Budskjema

NORGES MEST FORNØYDE KUNDER

Vi hadde relativt dårlig erfaring med salg av bolig fra tidligere, så nå ville vi gå for en som på papiret tar en noe høyre pris enn det vi valgte sist, men som igjen hadde gode resultatet å vise til. Det viste seg å være det beste valget vi noen gang har gjort. Vi sitter igjen med et salg vi ikke en gang turte å drømme om. Prisrekord i borettslaget! Før salget var vi mildt sagt pessimistiske, vi var forberedt på å måtte selge for noe lavere enn vi kjøpte for, for et år siden. Vi håpte på å kunne gå i 0. Det så ikke lyst ut på grunn av bolig i samme borettslag lå ute til en lavere pris enn vår, uten å bli solgt etter første visning. Pessimisme var det ingen grunn til, for vi har helt klart vært i de beste hender. Vi har spurt oss selv i ettertid hva Ken Martin er laget av. Han er utrolig, nesten for god til å være sann. Han står på for deg, svarer raskt på alle henvendelser, han har et smittosomt humør og han gir deg ro og trygghet i det som i utgangspunktet er en veldig stressende prosess.

Marte Ingebretsen

Dette er fjerde gangen jeg har brukt Eiendomsmegler Ken Martin Wigand og som alltid er jeg veldig fornøyd med prosessen og resultatet.

Vilde Wathne

Jeg har både solgt og kjøpt av min megler Ken Martin Wigand og anbefaler han til alle jeg kjenner. Han er veldig ryddig, profesjonell, engasjert, effektiv og troverdig. ♦

Iren Strømme

Eiendomsmegleren vår Ken Martin Wigand er dedikert til fingerspissen og vi følte oss ivaretatt fra start til slutt. Et boligsalg er svært omfattende og en engasjert eiendomsmegler som følger deg igjennom hele prosessen er avgjørende. Ken Martin er den megleren. Han gjør mer enn forventet, leverer mer enn det han lover og er alltid tilgjengelig for alle rare spørsmål. Han strekker seg langt og lenger for det lille ekstra og har svært høy kompetanse. Vi hadde booket inn tre meglere og hadde allerede bestemt oss etter han hadde vært på besøk. Vi har kjøpt og solgt flere eiendommer og endelig har vi funnet VÅR megler. Fredag ettermiddag, dagen etter vi inngikk salgsoppdraget, var han personlig på balkongen for å fotografere de magiske øyeblikkene med ekte sol. Han har ingen assistenter og gjør hele jobben alene. Derfor er du garantert kvalitet gjennom hele prosessen. Ken Martin er en dyktig og engasjert megler som jeg anbefaler på det sterkeste.

Flemming Flølo og Ingvild Moen

Det er en spesiell situasjon å selge huset som vi har eid i 42 år. Vi er derfor veldig glade for at vi valgte Ken Martin som megler. Helt fra første møte var kjemien god, og vi har følt oss godt ivaretatt. Ken Martin har alltid vært tilgjengelig, når det er noe vi har lurt på. Det er også Ken Martin som tok bildene, de ble vi veldig godt fornøyde med.

Torunn Samnøen

Å selge boligen sin er ikke bare bare for oss «vanlige dødelige», det er mer enn nok bekymringer, ting å tenke på og baller i luften på en gang. Da er det helt fantastisk å få bruke en megler som Ken Martin. Tror forresten ikke det er så mange han som han når jeg tenker meg om. Min megler er helt enestående i å følge opp og sørger for et godt salg. Både selger og kjøper føler seg godt ivaretatt. Ken Martin loste meg igjennom en krevde høst og fikk et godt salg for meg. Han er helt enestående i å følge deg opp og sørge for godt salg. Han er «på», han har alltid en plan, han er tydelig og han har de beste rådene, og følger opp interessenter strukturert men samtidig veldig nærværende.

Hilde Jahren

”

"Profesjonell fra start til slutt. Meget fornøyd, og følte meg ivaretatt gjennom hele prosessen! Megler var også tilgjengelig mer eller mindre hele døgnet."



Ken Martin Wigand
Eiendomsmegler
Partner

Mobil: 48 08 13 53
E-post: kmw@proaktiv.no

PROAKTIV EIENDOMSMEGLING

KEN MARTIN WIGAND

2025: Førsteplass
Årets megler

2024: Førsteplass
Årets megler

2023: Førsteplass
Årets megler

2022: Førsteplass
Årets megler

2021: Åttendeplass
Årets megler

25/24/23/22/21/20/19/18:
Førsteplass
Norges mest fornøyde kunder

"Mitt mål er ikke å gjennomføre flest mulig boligsalg, men å ha de mest fornøyde kundene. Boligselgere og boligkjøpere som stolt kan anbefale meg til familie og venner"

På vei hjem fra barnehagen fikk jeg spørsmålet fra min datter: "Hva jobber du med pappa?"

De fleste tror at eiendomsmeglere selger boliger, men det er ikke riktig. Det er eier av boligen som tar den endelige beslutningen. Min jobb er å gi både boligkjøper og boligselger et så godt beslutningsgrunnlag som overhodet mulig, i en prosess som er trygg for begge parter. Sistnevnte er en forutsetning for å kunne ta gode beslutninger.

Når nøklene er overlevert til ny eier og både boligkjøper og boligselger er fornøyd med prosessen vet jeg at vi kunne ikke gjort noe annerledes. Derfor bruker jeg mitt engasjement, kunnskap og erfaring til å tilrettelegge for at ingenting blir overlatt til tilfeldighetene.

Ken Martin Wigand
Eiendomsmegler / Partner



ÅSANE

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Det er ikke vanskelig å la seg overbevise av Flaktveit. Du er omringet av grønne skoger, høye fjell og samtidig bare syv minutter unna de store kjøpesentrene i Åsane og 14 minutter unna Bergen sentrum. Når stormene stryker seg langs husveggene og regnet applauderer på takhellene på høsten, når snøen dekker landskapet som et hvitt teppe og blir liggende noen dager ekstra på vinteren, når fuglene kvitrer fra trærne og solen seiler over Storsåta på våren og når du kjenner lukten av en nyklippet plen og lyden av små tronarvinger som leker i nabolaget på sommeren. Da er det nesten umulig å ikke bli forelsket i denne vidunderlige plassen, som tidlig på 1970-tallet bare bestod av skoger og planer. Jeg bor selv på Flaktveit og du skal få lov å bli med meg på en kjøretur for å se hvorfor jeg mener det ikke finnes noen bedre steder å bo.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶 Flaktveitsvingane Linje 4, 4E, 27	7 min 0.5 km
🚶 Arna stasjon Linje F4, L4, R40	15 min 12.2 km
🚶 Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	17 min 14.8 km
✈️ Bergen Flesland	31 min

DAGLIGVARE

Bunnpris Ulvedalen Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	8 min 0.6 km
Kiwi Nyborg	9 min

VARER/TJENESTER

📦 Gullgruven	21 min
📦 Vitusapotek Gullgruven	21 min

SPORT

🏀 Flaktveitbotn/Li Ballspill	8 min 0.5 km
🏀 Flaktveit skole Aktivitetshall	9 min 0.8 km
🏊 SKY Fitness Åsane	11 min
🏊 Pro Padel Åsane	11 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Møller Bil Bergen	14 min
🚗 AutoCenteret, Bergen	15 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Vi starter allerede før Flaktveit begynner, ved Coop Extra Nyborg. Som sammen med Kiwi Nyborg og Bunnpris Ulvedalen er de tre nærliggende alternativene for å fylle handlekurven med matvarer. Førstnevnte har imponerende åpningstider på hverdagene med åpne dører fra 06.30 til 23.59. Skulle man ha behov for et enda større utvalg må vi ikke glemme at vi er i bydelen med tettest konsentrasjon av handlesenter og spesialbutikker. Med kort vei til Horisont, Åsane Storsenter, Gullgruven, IKEA etc. har man det meste

lett tilgjengelig i sitt eget nabolag.

Etter å ha tatt til høyre i lyskrysset fortsetter vi rett frem. På høyre side ligger Liavatnet, en tursti som ble oppgradert i 2024 for å være fint tilrettelagt for alle. Her kan man sette seg ned på en benk og se på BOB sitt nye og unike boligprosjekt Liaparken, som har som visjon å knytte mennesker tettere sammen, delingskultur og inkludering. På høyre side er Bergens mest innovative treningssenter, S-Camp hvor du kan trene hver dag mellom 05.00 og 24.00.

Vi tar første til høyre inn på Liavegen og får Pro Padel på venstre side. Syv dobbelbaner, alt du trenger av utstyr for å spille padel og åpningstider fra 06 til 23 alle dager. I samme bygg ligger Byggmax, perfekt om du har et innendørs eller utendørs prosjekt som skal gå fra byggetegning til ferdigattest. Etter Liavegen har blitt Flaktveitsvingane kan man ta til høyre og kjøre inn på Hjortland. Her starter turen opp til majestetiske Storsåta, som belønner deg med en misunnelsesverdig utsikt på toppen. Dette er bare en av mange turmuligheter og de finnes i alle vanskelighetsgrader. I tillegg finner vi Åsane Ridesenter, som tilbyr blant annet helgeundervisning, mulighet for å være hestepasser og ridekurs.

Videre opp Flaktveitsvingane kommer vi til den første av tre barnehager og den første av to barneskoler. Langerinden Barnehage, Flaktveit Barnehage og Åsane Gårdsbarnehage er de tre alternativene for de bittesmå, Flaktveit Skole og Li Skole er for de litt større og Breimyra Skole for de største. Her trenger du nesten ikke lære barna trafikkreglene før de begynner på videregående, siden det er gangavstand til alle. Hvert eneste år inviterer barneskolene til 17-mai feiring på skoleplassene med både tog, taler og leker.

Vi blinker inn til Ulvedalen Torg og parkerer på en av de ledige gjesteparkeringsplassene. Her får du en enkel middag hos Huseyin på Efes Pizza, hils fra meg, post i butikk og søndagsåpen butikk hos Kjøpmann Øyvind hos Bunnpris Ulvedalen, den perfekte frisyren hos Therese på Era Studio

BOLIGMASSE



17% enebolig
67% rekkehus
16% annet



og en omsorgsfull lege på Flaktveit legesenter som tar vare på deg dersom du skulle bli syk. Men vi kan ikke stoppe på Ulvedalen uten å gå innom Martha's Fancy kaker. En kafe med inspirasjon fra London, Paris, Barcelona og tilbyr det motsatte av halvfabrikat og dårlig kvalitet. Her finner du kaker utover dine forventninger, bunadskaker, søtsaker til dessert og muligens verdens beste glutenfrie berlinerboller.

Tilbake i bilen kjører vi ut på veien, tar til høyre i krysset og fortsetter opp Flaktveitvegen. Før toppen av bakken står et skilt med Flaktveithallen og vi kjører ned dit. For etter skoletid / arbeidstid sørger Flaktveit IK, stiftet i 1994, for at både barn og voksne har et fritidstilbud å velge mellom. Fotball, frisbeegolf, håndball, innebandy, åpen hall m.m. For deg som ønsker å forsøke noe du mest sannsynlig aldri har prøvd før ligger den imponerende Frisbeegolfbanen med 18 hull plassert rundt i terrenget her oppe. Har du ikke det du trenger for å spille stikker du hodet innom Kim, som står bak kassen i Frisbeegolfshoppen, og han hjelper deg med å plukke ut alt etter hvilket nivå du er på. Rop fore og kast.

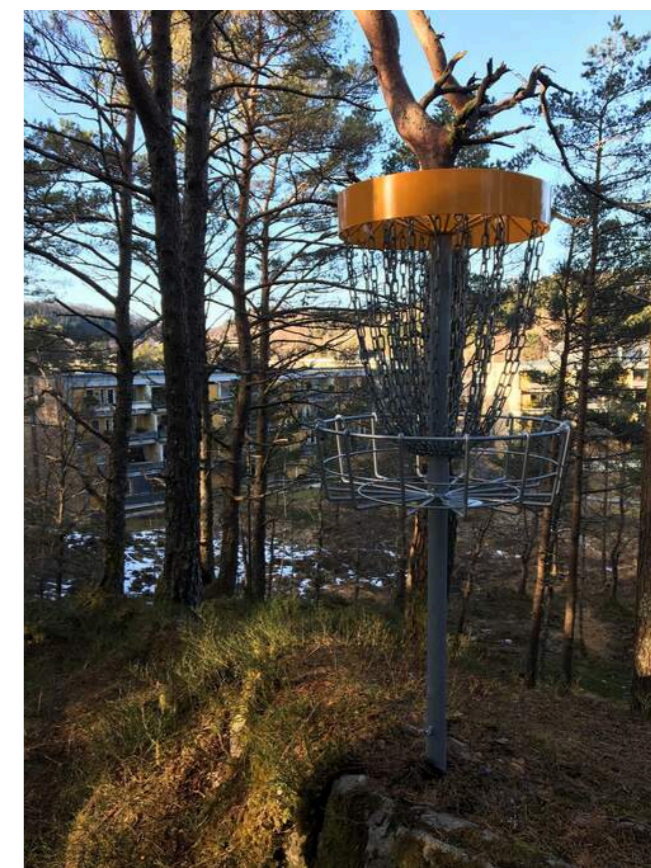
Det passer perfekt å runde av ved Flaktveit snuplass, hvor også firerbussen snur. Alle jeg snakker med nevner kollektivtilbudet som et av de store trivselsargumentene på Flaktveit. Nærmeste busstopp er aldri mer enn noen få minutters gange fra egen inngangsdør, og bussen har så hyppige avganger at du slipper å sjekke rutetabellen før du går hjemmefra. I beste busstid er den lengste ventetiden bare 9 minutter dersom du skulle være så uheldig å se baksiden av bussen kjøre fra deg. Bussen stopper på Åsane Terminal, før den går videre til sentrum, noe som gir anledning for å skifte linje som går dit du skal. Det er også ekspressbuss fra Flaktveit som stopper på alle stopp frem til Gullgruven og kjører direkte til Bryggen. Et flott alternativ som tar deg til byen på et knips.

SKOLER

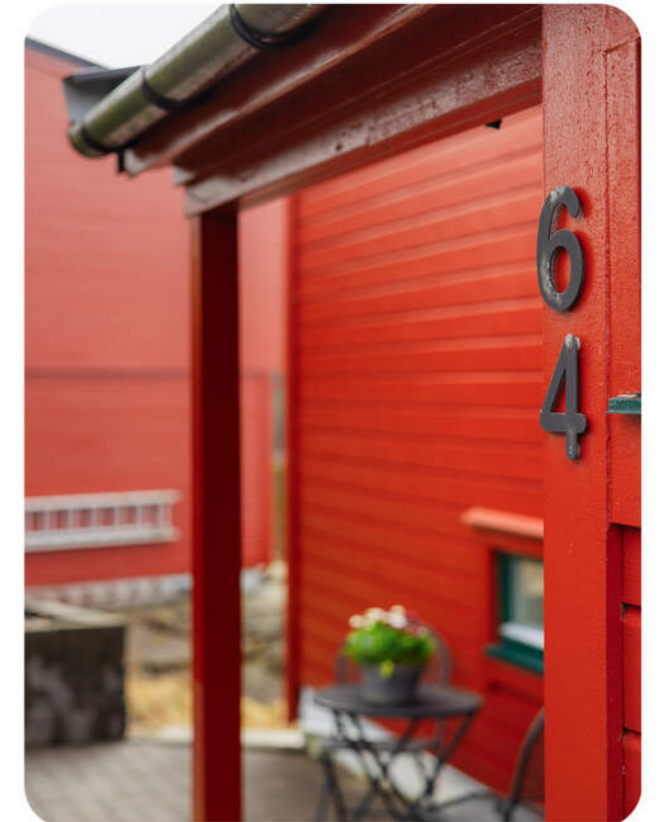
Flaktveit skole (1-7 kl.) 269 elever, 15 klasser	8 min 0.7 km
Li skole (1-7 kl.) 264 elever, 15 klasser	11 min 0.9 km
Kyrkjekrinsen skole (1-10 kl.) 414 elever, 32 klasser	16 min 1.4 km
Storåsen skole (1-3 kl.) 77 elever	23 min 1.9 km
Breimyra skole (8-10 kl.) 197 elever, 16 klasser	19 min 1.6 km
Åsane videregående skole 1100 elever	8 min 2.8 km
Tertnes videregående skole 370 elever	9 min 4.9 km

BARNEHAGER

Liakroken barnehage (0-5 år) 90 barn	6 min 0.6 km
Flaktveit barnehage (0-6 år) 52 barn	7 min 0.6 km
Langerinden barnehage (1-5 år) 58 barn	14 min 1.2 km







Jeg følger bakken opp fra mitt eget hus, kommer inn på borettslagets tomt og går mot nummer 64. Det er onsdag morgen og jeg har blitt invitert hjem til Håkon og Aomsap sitt enderekkehus i den beste delen av Flaktveitbotn for første gjennomgang i forbindelse med at huset skal få nye eiere. Her har de bodd siden 2015, men nå skal flyttelasset videre til en enebolig på Askøy. Flaktveitbotn 64 ligger i et veletablert og veldrevet borettslag bestående av 74 andre rekkehus. Det er svært sjeldent at disse husene kommer for salg på det åpne markedet, noe som ikke er vanskelig å forstå siden alle søkekriterier blir oppfylt: Sol fra tidlig til sent, utsikt så langt øyet kan se og en veldig skjermet beliggenhet der de små tronarvingene kan løpe fritt med lekekamerater de finner i de andre husene. Like ved ytterdøren står en smilende Håkon klar for å ta meg imot og vi starter gjennomgangen utenfor. Han starter med å si at alt utvendig er det borettslaget som har ansvar for, og for noen år siden, ble både vinduer og ytterdørene byttet og kleddingen malt. Håkon sier at de har lagt trappesteiner ned til hagen for å kunne knytte sammen tomten litt bedre enn å måtte gå igjennom huset for å komme til uteplassen på fremsiden. Foran huset ligger en romslig hage med plass til terrasseplatt og eventuelt den nesten obligatoriske trampolinen. Han peker og forteller at her kommer solen på formiddagen og forsvinner ikke før den stuper ned bak fjellene. Rett rundt leggetid.

Tilbake igjen på inngangssiden har huset to innganger. Den ene går inn i entréen og den andre inn i boden med tilknytning til vaskerommet. For oss som er småbarnsfamilier skjønner man verdien av det. Når tronarvingen har tatt med seg hele sandkassen hjem fra barnehagen slipper parkdressen å måtte transporteres igjennom hele huset. Det samme gjelder for oss med firbeinte i husstanden, å kunne tørke hunden før den fyker gjennom huset. Vi går inn i entréen og Aomsap blir med oss på resten av gjennomgangen.

Hovedetasjen består av entré, gjestetoalett, stue, balkong, kjøkken, vaskerom og bod. Det er ikke vanskelig å bli overbevist etter kun noen få sekunder i stuen. Wow, for en takhøyde. Over 3 meter på sitt høyeste. Håkon forteller at huset har to vedovner til de kaldeste dagene, en i hver etasje. Vi går videre ut på balkongen. Den er rundt 14 kvadratmeter stor, har utsikt mot Åsane og sol fra tidlig ettermiddag til kveldsnytt begynner. Aomsap legger til at her sitter man helt usjenert og beskyttet fra vinden. Videre er kjøkkenet, med stilfull innredning fra Ikea og mikro, platetopp, ovn og oppvaskmaskin integrert. Ti slutt i denne etasjen er vaskerommet og den praktiske boden med egen inngang.

I bunnen av trappen ligger underetasjen, og her har planløsningen fra originalt blitt litt endret og tilpasset. I dag består denne av to boder (den ene walk in garderobe), badeværelse og to soveværelser. Her skal det være to boder, badeværelse og fire soveværelser. Noen av naboene har tre soveværelser og en kjellerstue. Det er ikke vanskelig å tilbakeføre til dette ved behov og ønske. Badeværelset er helfliset og innredet med toalett, dusj, badekar og baderomsinnredning med speil.

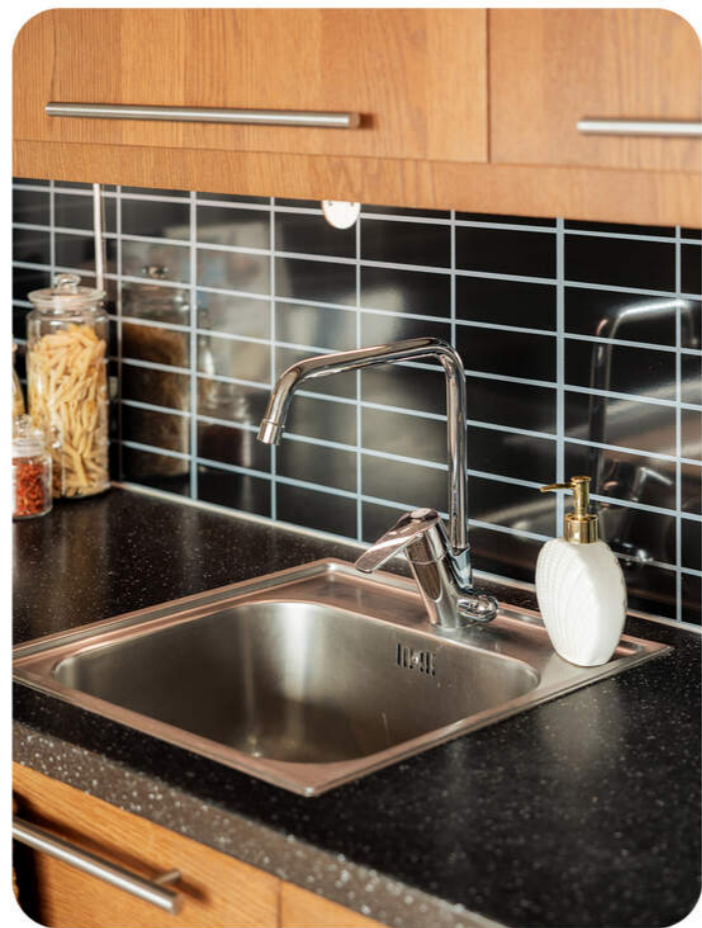
Før vi avslutter gjennomgangen spør jeg Håkon og Aomsap hvem de tror kommer til å forelske seg i denne eiendommen. Håkon starter med å si at eiendommen vil passe til veldig mange. Om det er en barnefamilie eller noen som kommer til å bli en barnefamilie om ikke veldig mange år. Det finnes naboer i alle livsfaser. Aomsap legger til at denne boligen er for de som bare vil flytte rett inn uten å måtte pusse opp. Alle farger, alle materialer og alle kvaliteter er valgt for å holde et tidsriktig uttrykk. Huset har også en fast garasje plass, som ikke er noe alle i borettslaget har. De håper at de som kjøper huset kommer til å trives og bo her minst like lenge som det de har gjort.

























KJERNEINFORMASJON

PARKERING

Parkering i felles garasjerekke.

Tomtestørrelse

31 963 m²

Beskrivelse av tomt

Tomtearealet er felles for borettslaget.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Byggemåte:

- Takteking: Taktekingen er av pvc-duk.
- Veggkonstruksjon: Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår
- Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med energiglass.
- Etasjeskillere: Etasjeskiller er av trebjelkelag.
- Grunnmur: Bygningen har betonggrunnmur.

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir

TG2.

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Boligen har fått følgende TG2:

- Rom under terreng grunnet at det gjennom hulltaking har blitt påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen, men ikke påvist fuktskade. Utvendig drenering er borettslagets ansvar.
- Innvendige trapper grunnet alder.
- Vannledninger og avløpsrør grunnet alder.
- Tomteforhold grunnet mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Utvendige vann og avløpsledninger grunnet alder.
- Toalettrom grunnet kun naturlig avtrekk og manglende tilluftsventilering. Kostnadsestimert: Mindre enn 20 000.
- Vaskerom grunnet alder på slukløsning og kun naturlig ventilasjon. Kostnadsestimert for sistnevnte: Mindre enn 20.000.
- Badeværelse grunnet alder.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygnings-saksyndig ved eventuelle

bygningstekniske spørsmål.

Bygningssaksyndig

Roy Nordanger (befaringsdato: Mandag, 16. mars 2026)

Innhold

Første etasje: Hall m/trapp 11,20 m2, bod 3,36 m2, soverom 2/ 12,67 m2, gang 6,02 m2, bad/vaskerom 7,95 m2, soverom 1/ 12,27 m2, garderobe 4,53 m2.

Andre etasje: Entré 3,37 m2, toalettrom 1,39 m2, stue m/trapp 30,88 m2, spise-stue 9,79 m2, kjøkken 9,07 m2, vaskerom 4,59 m2, bod 4,92 m2, bi-inngang sportsbod 5,86 m2.

Areal

Bruksareal:

1. etasje

BRA-i: 61 kvm

Total BRA: 61 kvm

2. etasje

BRA-i: 72 kvm

Total BRA: 72 kvm

Terrasse- og balkongareal:

2. etasje: 14 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssaksyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Oppvarming

Vedovn og elektrisk.

Energimerke

Oransje E

Info strømforbruk

Eier opplyser at årlig strømforbruk er rundt 20 000 kwt og eiendommen er ikke bundet opp til Norgespris.

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

ØKONOMI

Forretningsfører

BOB

Om sameiet

Borettslaget består av 75 rekkehus

Felleskostnader inkluderer

Driftskostnader, renter lån, avdrag lån, vedlikehold, kommunale avgifter / eiendomsskatt, garasjeleie, dugnad, tv, internett og felleskostnader.

Andel fellesgjeld

153.296,-

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: Fana Sparebank

Lånenr.: 34117480854

Lånebeskrivelse: Fana Sparebank

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,10%

Rentetype: Flytende rente

Andel av saldo: 153 295,68

Total saldo lån: 11 497 176,00

Innfrielsesdato: 30.12.2039

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

I 2024 hadde borettslaget 6 130 476 i inntekter og 5 208 737 i utgifter. Disponible midler pr 31.12 var 2 240 556.

Forkjøpsrett

Ja

Styregodkjenning

Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for å ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier. Overtakelse, hjemmelsoverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt. Styregodkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Kun fysiske personer kan være andelseiere, og ingen kan eie mer enn én andel.

Dyrehold

Dyrehold må søkes om til styret.

Forsikring

Forsikringsselskap Tryg

Polisenummer7768930

Sikringsordning

Borettslaget er dekket av Klare Finans AS, www.klarefinans.no. Laget er sikret mot tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, etter gjeldende vilkår. Avtalen om sikring er gyldig til den sies opp av en av partene.

Kjerneinformasjon

Formuesverdi primær

1.080.669,- for 2024

Formuesverdi sekundær

4.322.675,- for 2024

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt er inkludert i felleskostnadene

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Felleskostnader, strøm og innboforsikring.

Selger har ikke bundet eiendommen opp i støtteordningen Norgespris.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 10.09.1980. Gjenstående arbeid var da asfaltering av interne veier, opparbeidelse av lekeplasser og biloppstillingsplasser etter godkjente planer, monterte peiser skulle meldes til brannvesenet og det måtte skaffes en av feievesenets godkjente adkomster til taket og pipetoppen. Frist for retting: 01.01.1981.

Det foreligger ferdigattest datert 08.5.2000 for tilbygg (bod).

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Onsdag, 10. september 1980

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende er tinglyst på eiendommens grunnboksblad:

1979/1472-1/106 19.01.1979 BESTEMMELSE OM GJERDE
Med flere bestemmelser

1979/901493-2/106 19.01.1979 URÅDIGHET
BEGRENSING I RÅDERETT
BNR. 111 OG BNR. 112 KAN BARE OVERDRAS SAMMEN
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1979/21878-1/106 27.09.1979 OBLIGASJON
Beløp: NOK 7 500 000
Panthaver: ANDELSEIERNE I BORETTSLAGET
LØPENR: 7214926

OBLIGASJON - FELLESOBLIGASJON FOR
BORETTSINNSKUDD
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1979/21878-2/106 27.09.1979 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
Prioritet etter obligasjon til Husbanken,
som til enhver tid hviler på eiendommen
1982/18294-1/106 11.08.1982 ** FORHØYELSE
FORHØYET TIL NOK 10,801,500
1994/3747-1/106 11.02.1994
Gårdsnummer 206, Bruksnummer 111 i 4601 BERGEN
kommune

1994/3747-1/106 11.02.1994 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
VEKET FOR: OBLIGASJON 1994/3756-1
1995/30305-1/106 28.11.1995 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
VEKET FOR: OBLIGASJON 1995/30302-1
2015/140787-1/200 16.02.2015 PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK 17 900 000
Panthaver: FANA SPAREBANK
ORG.NR: 937 896 859

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplaner på grunnen:
3695100 31 ÅSANE. FLAKTVEITOMRÅDET FELT I,
FLAKTVEITÅSEN, ENDRING 3 - Endelig vedtatt arealplan
20.11.1978 97,4 %
3690000 30 ÅSANE. GNR 207 BNR 1, 2 MFL., FLAKTVEIT, LI
FELT I 3 - Endelig vedtatt arealplan 29.10.1976 1,4 %
4290000 30 ÅSANE. FLAKTVEIT FELT III OG IV 3 - Endelig
vedtatt arealplan 05.06.1978 1,1 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom
PlanID Plantype Plannavn Saksnr Ikrafttrådt
3690007 31 ÅSANE. FLAKTVEIT FELT I 12.10.1978
4290004 31 ÅSANE. GNR 206 BNR 58, FLAKTVEIT
BOLIGFELT IV 17.12.1980
OBS! Flere planendringerkan ev. også ha relevans
Şleiendommen, - 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 Beskrivelse Områdenavn
Dekningsgrad
65270000 2 - Framtidig 1001 - Bebyggelse og anlegg Ytre
fortettingssone Y 97,5 %
65270000 1 - Nåværende 3001 - Grønnstruktur
Grønnstruktur G 2,5 %

Planer i nærheten av eiendommen
PlanID Plantype Plannavn Planstatus Saksnr
71740000 20 Kommuneplanens arealdel KPA 2027 1
202417461
3695000 32 ÅSANE. FLAKTVEITÅSEN 3 -
4290005 31 ÅSANE. GNR 206 BNR 264, FLAKTVEIT 3
190230780
4280000 30 ÅSANE. FLAKTVEIT FELT II 3 -
3690302 31 ÅSANE. GNR 207 BNR 210 MFL., LIAKROKEN 3
201627462
4290002 31 ÅSANE. FLAKTVEIT FELT III OG IV 3 -
4160000 30 ÅSANE. GNR 206, FLAKTVEIT, DEL AV
SAMLEVEG B 3 -
66290000 21 ÅSANE. STRATEGISK PLANPROGRAM FOR
ÅSANE SENTRALE DELER 2 202220546

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen
Eiendom Bygningsnr Endring Bygningstype Status Dato
Saksnr
207/210 300982490 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4
etg. Rammetillatelse 08.12.2021 202128638
207/210 139752716 - Enebolig m/hybel/sokkelleil. Bygning
godkjent for riving/brenning 20.04.2017 -
207/210 139752724 - Garasjeuthus anneks til bolig Bygning
godkjent for riving/brenning 28.04.2017 -
207/210 300982483 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4
etg. Rammetillatelse 08.12.2021 202128638
207/210 300982432 - Garasjeuthus anneks til bolig
Rammetillatelse 08.12.2021 202128638

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via privat vei med felles
vedlikeholdsansvar. Eiendommen er tilknyttet kommunalt
ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for
private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger
er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å
gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne
dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert
leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det
betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger
har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som
ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være
oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten

Kjerneinformasjon

dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Andelseieren kan overlate boligen til andre i opptil 30 døgn i
året uten styrets samtykke. Med samtykke kan andelseier
overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd
i boligen i minst ett av de to siste år. Utleie i andre tilfeller kan
godtas ved særlige grunner, jf. burettslagslova § 5-6.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet
særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra
brann/feierevesen på eiendommen.

Grunnboksdato

Fredag, 27. mars 2026

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

Odelsrett

Eiendommen har ikke odel

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

4 750 000,00 (Prisantydning)
153 296,00 (Andel av fellesgjeld)

4 903 296,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
8 406,00 (Forhåndsvarsling forkjøpsrett)
545,00 (Tinglysning hjemmeloverføring andel)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

9 496,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
18 396,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

4 912 792,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten
Boligkjøperforsikring))
4 921 692,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med
Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut
fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om
endring i gebyrer. Andel fellesgjeld følger boligen og skal
således ikke innbetales ved overtagelse.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeulingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygnings sakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmeuler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar

begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av kjøpet for tinglysing. Kjøpet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-

nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil kjøpet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av kjøpet vil ofte medføre at oppgjør og betaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket betaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD**Overtakelse**

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at kjøpet tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av kjøpet må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmeuler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners.

Boligkjøperforsikring er en rettskjøperforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjooper/>.

Innbo og løssøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løssøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

AOMSAP MAUNGPHAN SALOMONSEN

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeulingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeulingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetilbak til begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Felleskostnader pr. mnd






6.708,-

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.



Tilstandsrapport

-  Rekkehus
-  Flaktveitbotn 64, 5135 FLAKTVEIT
-  BERGEN kommune
-  gnr. 206, bnr. 111
-  Andelsnummer 31

Sum areal alle bygg: BRA: 133 m² BRA-i: 133 m²



Befaringsdato: 16.03.2026 Rapportdato: 23.03.2026 Oppdragsnr.: 20326-1551 Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: XA1733

Autorisert foretak: Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger Sertifisert Takstingeniør: Roy Kristian Nordanger Vår ref: RKN



Medlem av
NITO

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



Norsk takst

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



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

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

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

Byggoppdrag Prosjekt RN

Byggoppdrag Prosjekt RN har godkjenning for å utarbeide tilstandsrapport for bolig, tilstandsanalyse av boligeiendom, teknisk verdi, verditakst, energimerking m.v.

Mine Sertifikater:

- * Verditaksering av bolig
- * Tilstandsanalyse av boligeiendom -Tilstandsrapport
- * TEGoVA Residential Valuer/ REV-RESI (Recognised European Residential Valuer)
- * Energimerking

Mer enn 40 års allsidig erfaring fra bygningsbransjen med utførende og prosjekterende håndverksbedrift, handel av byggevarer m.v.



Rapportansvarlig

Roy Kristian Nordanger
Uavhengig Takstingeniør
takst@byggoppdrag.no
926 36 034



Oppdragsnr.: 20326-1551

Befaringsdato: 16.03.2026

Side: 2 av 25

Flaktveitbotn 64, 5135 FLAKTVEIT
Gnr 206 - Bnr 111
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 20326-1551

Befaringsdato: 16.03.2026

Side: 3 av 25

Flaktveitbotn 64, 5135 FLAKTVEIT
Gnr 206 - Bnr 111
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Oppdragsnr.: 20326-1551

Befaringsdato: 16.03.2026

Side: 4 av 25

Flaktveitbotn 64, 5135 FLAKTVEIT
Gnr 206 - Bnr 111
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS



Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår i normal stand, jamfør byggeårets byggeskikk og alder.

Se øvrige detaljer om eiendommens innredning og konstruksjoner i rapportens innhold/ rubrikkoppstilling.

Rekkehus - Byggeår: 1980

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pvc-duk. Taket er besiktiget fra bakkenivå/ altan pga HMS regler.
Fellesareal/ konstruksjonsdel med felles vedlikeholdsansvar.
Lagets (sameie, borettslag, lag etc) har felles vedlikeholdsansvar for husets taktekkning.
Se vedtekter for mer informasjon.
Tilstandsgrad er kun satt på grunnlag av alder.

Takfotbeslag/ skvettbeslag av overflatebehandlet metall.
Takrenner og nedløpsrør av overflatebehandlet metall.
Nedløpsrør føres til terreng eller drenerør i bakken.
Borettslagets felles vedlikeholdsansvar.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning med malt eller beiset overflate.
Takkonstruksjonen har spærrekonstruksjon.
Konstruksjon av trevirke, fra byggeår. Pulltak.
Bygningen har malte trevinduer med energiglass.
Borettslagets felles vedlikeholdsansvar.
Vinduer skiftes etter behov i regi av borettslaget.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Terrassebord av impr. trevirke skrudd eller stiftet til underliggende trekonstruksjon. Rekkverk av trevirke. Oppmålt areal for terrasse/ altan: 13,68 m2

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, fliser og belegg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.
Boligen har innfelte spotter i takhimling i enkelte rom.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Tilstandsvurdering av bjelkelag/ etasjeskille er ikke en del av dette oppdragets forskriftskrav og konstruksjonsdel er derfor ikke tilstandsvurdert.

I eldre etasjeskillere av trevirke må det forventes at det kan forekomme retningsavvik og knirk.
Dette er ikke uvanlig.
Boligen har elementpipe, peisovn og vedovn.

Rom under terreng:

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
Hulltaking er foretatt i påforet vegg under trapp.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til: 17. Gul sone.

Fuktkvotemåling (vekt%) i trekonstruksjonen ble målt med Protimeter MMS3.
Fuktmåling er utført via hullboring.

Vektprosent kriterier for vurdering av tilstand:
- Under 11,9% = Tørr (Grønn sone)
- Mellom 12% - 15,9% = Akseptabel (Grønn sone)
- Mellom 16% - 19,5% = Fuktig (Gul sone)
- Mellom 19,6% - 27% = Meget fuktig (rød sone)
- Over 27% = Vått (rød sone)

Boligen har malt tretrapp. Fra byggeår.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom 4,59 m2
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997, oppusset etter dette. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Innredning med stål utslagsvask og vegghengt tappebatteri.
Høyskap.
Opplegg for vaskemaskin.
Innbygget bereder i innredning.

Veggene har malte plater. Taket er malt.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er ihht byggeårets forskrift, lekkasjevann ledes til sluk.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering.
Tilkomst for rengjøring av sluket må forbedres.

Bad/vaskerom 7,95 m2
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Oppussingsår ikke opplyst.
Dokumentasjon for utførelse av membran i våtrom er ikke fremvist.
Type, utførelse og egenskaper for membraner kan variere og er derfor ikke mulig å vurdere ved visuell besiktigelse.
Det er for dette våtrommet IKKE fremlagt tilstrekkelig våtroms dokumentasjon for alle faggrupper som synliggjør hvilke foretak som har hatt ansvar for oppbygging og utførelse. Alle relevante faggrupper er IKKE synliggjort eller er diffuse/ ukjent.

Det kan også være utført udokumentert egeninnsats eller utførelse ved venntjenester etc.
Våtrommet er derfor kontrollert opp mot forskriftskrav som var gjeldende ved boligens byggeår.
Det er lagt til grunn at dette er utført som oppussing og vedlikehold.

Generelt:

Det er viktig at tilgjengelig dokumentasjon følger boligen ved salg.
Relevante dokumenter og fdv-dokumentasjon kan eventuelt lastes opp på <http://boligmappa.no> for lagring som da vil følge aktuelle bolig.
Veggene har fliser og panel/tømmer. Taket har panel.
Innfelte spotter i takhimling.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 31mm ut fra sluk under badekar.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er Min. 70mm.
Gulv i våtrom er kontrollert med nivålaserelektronisk nivåvater.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent / ikke dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med heldekkende servant, speilskap, std.

Oppdragsnr.: 20326-1551

Befaringsdato: 16.03.2026

Side: 5 av 25

Flaktveitbotn 64, 5135 FLAKTVEIT
Gnr 206 - Bnr 111
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS



Beskrivelse av eiendommen

toalett, dusjnisevvegger av glass og opplegg for tørketrommel/ vaskemaskin.
Hjørnebadekar.
Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Tilstøtende vegg mot soverom 1.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt i Grønn sone.

Fuktkvotemåling (vekt%) i trekonstruksjonen ble målt med Protimeter MMS3.
Fuktmåling er utført i vegg med trepigger.

Vektprosent kriterier for vurdering av tilstand:

- Under 11,9% = Tørr (Grønn sone)
- Mellom 12% - 15,9% = Akseptabel (Grønn sone)
- Mellom 16% - 19,5% = Fuktig (Gul sone)
- Mellom 19,6% - 27% = Meget fuktig (rød sone)
- Over 27% = Vått (rød sone)

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat. Kitchenboards på vegg over benker.
Enkel kum kjøkkenvask med ettgrep kjøkkenbatteri.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom:
Laminatgulv, malt panel på vegger og i takhimling.
Standard toalett, gulvmodell.
Baderoms møbel med heldekkende servant og ettgrep servantbatteri. Speil på vegg.
Ingen ventilasjon i rommet, se eget punkt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Avtrekk fra kjøkken og eller våtrom, tilluft via ventiler i vinduer, klaffventiler eller vindu i luftestilling.
Det er utvendig spylekran tilgjengelig på eiendommen.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Innbygger på vaskerom.
Opplyst ca 10 år gml. El-tilkobling ikke kjent pga manglende tilkomst.
Boligens sikringskap inneholder følgende:
Hovedsikring 63Amp.
8 antall kurser med skrusikringer.
2 kurser med automater.
Jordfeilbryter 63 a
Ringetrafo.
Strømmåler finnes i skap.
Kursfortegnelse finnes i skap.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Fundamentert på antatt fast grunn av fjell eller sprengsteinsmasser, anrettet med drenerende masser og planert.
Grunnundersøkelser er ikke innhentet eller vurdert utover visuelle observasjoner ved befaring.

Dreneringen er fra 1980.
Bygningen har betonggrunnmur.
Forstøtningsmurer er av betong.
Eier har ikke opplyst om unormale forhold eller stående vann på eiendommen.
Terreng ved inngangsparti har belegningstein.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1980. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1980. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

[Gå til side](#)

Vær oppmerksom på følgende avvik i forhold til dagens forskriftskrav og punkter som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet. se rapportens innhold

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Oppdragsnr.: 20326-1551

Befaringsdato: 16.03.2026

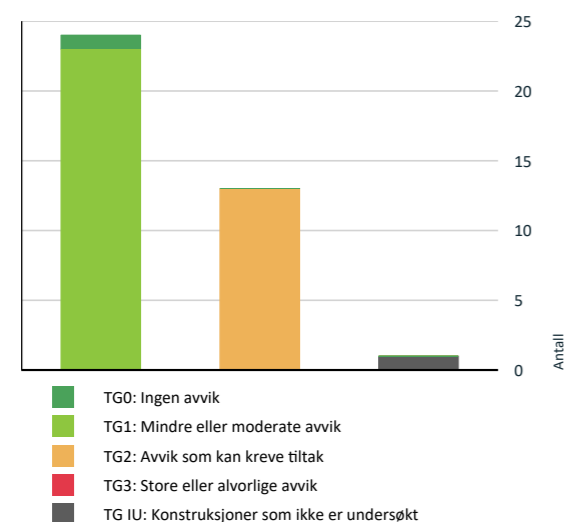
Side: 6 av 25

Flaktveitbotn 64, 5135 FLAKTVEIT
Gnr 206 - Bnr 111
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS Norsk takst

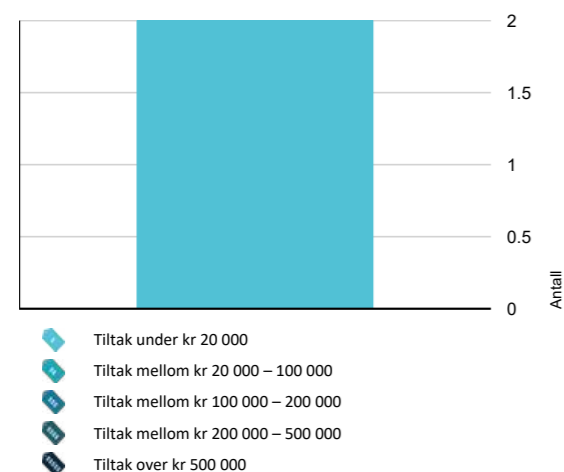
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier/ oppdragsgiver må selv lese igjennom denne rapport før den tas i bruk.
Straks melde fra dersom det oppdages ukorrekte eller feilaktige opplysninger, eller dersom det mangler relevante opplysninger som du mener må tilføyes eller belyses bedre.

Det vises til utsendt ordrebekreftelse fra takstmann før befaring, med sjekkliste for hva som forventes av klargjøring før befaring.
Undertegnede har ikke omblert for å komme til å inspisere bygningsdeler.

Bygningsdeler som naturlig er borettslaget/ eiendomsselskapets ansvar kontrolleres normalt ikke ved denne type oppdrag. Dette kan bestilles separat om ønskelig. Tilleggsbygg er ikke tilstandsvurdert.

I dette oppdragets avtalevilkår mellom utførende takserings foretak og kunde er det satt økonomiske ansvarsbegrensninger for rapportens innhold og eventuelle feil/avvik/mangler begrenset til 100 % av oppdragets honorar.
Eventuelle feil, mangler, avvik eller reklamasjoner, fra selger eller kjøper, skal rapporteres til undertegnede ved oppdagelse, ihht hvtj-loven § 22.

Oppdraget er utført av en uavhengig og sertifisert takstingeniør, som følger det regelverk og de etiske regler Norsk takst har fastsatt for medlemmene.

Takst er basert på opplysninger gitt av andelseier eller andelseiers representant ved befaring, samt fremlagte dokumenter.

REFERANSENIIVÅ -

Boligen blir vurdert etter byggeårets lovverk med gjeldende forskrifter. (referansenivået for bygningen)
Dette gjelder også for bad og våtrom dersom det ikke foreligger komplett våtromsdokumentasjon med synliggjort ansvarsrett fra alle utførende og prosjekterende håndverksfag i tiltaket og ferdigattest på arbeidet.

EGENSKAPER -

Vær oppmerksom på at en rekke egenskaper som f.eks varmeisolasjon, tetthet og ventilasjon kan være dårligere for eldre bygninger i forhold til dagens bygningskrav.

ANNET -

Dersom planskisser utarbeidet av takstingeniøren ved levering av takstoppdraget:
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Se videre i rapporten for detaljer om oppbygging, kvaliteter og tilstand.

Oppsummering av avvik

Flaktveitbotn 64, 5135 FLAKTVEIT
Gnr 206 - Bnr 111
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

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

Rekkehus

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Det er avvik:
Tilstandsgrad er satt pga trappens alder.

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Spesialrom > 2. Etasje > Toalettrom 1,39 m2 > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom 4,59 m2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom 4,59 m2 > Ventilasjon [Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom 7,95 m2 > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er avvik:
Våtrommets oppbygging har passert mer enn 50% av forventet brukstid.

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom 7,95 m2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er avvik:
Våtrommets oppbygging har passert mer enn 50% av forventet brukstid.

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom 7,95 m2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom 7,95 m2 > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:
Det er registrert dårlig avrenning fra servant ved tappetst.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Oppdragsnr.: 20326-1551

Befaringsdato: 16.03.2026

Side: 7 av 25

Oppdragsnr.: 20326-1551

Befaringsdato: 16.03.2026

Side: 8 av 25

Flaktveitbotn 64, 5135 FLAKTVEIT
Gnr 206 - Bnr 111
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

- ⚠ Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn [Gå til side](#) dagens forskriftskrav.
- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Flaktveitbotn 64, 5135 FLAKTVEIT
Gnr 206 - Bnr 111
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS
Norsk takst

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1980

Kommentar
EDR/ eiendomsregisterets
matrikelopplysning.

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Normalt

UTVENDIG

TO 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekkingen er av pvc-duk. Taket er besiktiget fra bakkenivå/ altan pga
HMS regler.
Fellesareal/ konstruksjonsdel med felles vedlikeholdsansvar.
Lagets (sameie, borettslag, lag etc) har felles vedlikeholdsansvar for
husets takteking.
Se vedtekter for mer informasjon.
Tilstandsgrad er kun satt på grunnlag av alder.



Taktekking

TO 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takfotbeslag/ skvettbeslag av overflatebehandlet metall.
Takrenner og nedløpsrør av overflatebehandlet metall.
Nedløpsrør føres til terreng eller drenerør i bakken.
Borettslagets felles vedlikeholdsansvar.



Takrenner og beslag

TO 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning
har liggende bordkledning med malt eller beiset overflate.

TO 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Konstruksjon av trevirke, fra byggeår. Pulttak.

TO 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med energiglass.
Borettslagets felles vedlikeholdsansvar.
Vinduer skiftes etter behov i regi av borettslaget.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TO 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Flaktveitbotn 64, 5135 FLAKTVEIT
Gnr 206 - Bnr 111
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS
Norsk taket

Tilstandsrapport



Dør for tilkomst til hage i 1 etg. Lyssand.



Malt ytterdør på hovedplan.

1 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrassebord av impr. trevirke skrudd eller stiftet til underliggende trekonstruksjon. Rekkverk av trevirke. Søylar som ledes til terreng. Det er montert dryppsikringsplater/ trapezplater under bjelker. Førres til renne/ nedløp i forkant av altan. Oppmålt areal for terrasse/ altan: 13,68 m²

Årstall: 1997 Kilde: Info fra sameie/borettslag

INNSENDIG

1 TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innendig er det gulv av laminat, fliser og beleg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Boligen har innfelle spotter i takhimling i enkelte rom.

1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Tilstandsvurdering av bjelkelag/ etasjeskille er ikke en del av dette oppdragets forskriftskrav og konstruksjonsdel er derfor ikke tilstandsvurdert.

I eldre etasjeskillere av trevirke må det forventes at det kan forekomme retningsavvik og knirk. Dette er ikke uvanlig.

1 TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe, peisovn og vedovn.



Vedovn i 1 etg.



Peisovn på hovedplan

1 TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/ i Under trapp. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 17. Gul sone.

Fuktvotemåling (vekt%) i trekonstruksjonen ble målt med Protimeter MMS3.

Fuktmåling er utført i vegg med trepigger.

Vektprosent kriterier for vurdering av tilstand:

- Under 11,9% = Tørr (Grønn sone)
- Mellom 12% - 15,9% = Akseptabel (Grønn sone)
- Mellom 16% - 19,5% = Fuktig (Gul sone)
- Mellom 19,6% - 27% = Meget fuktig (rød sone)
- Over 27% = Vått (rød sone)

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til mugvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Oppdragsnr.: 20326-1551

Befaringsdato: 16.03.2026

Side: 11 av 25

Flaktveitbotn 64, 5135 FLAKTVEIT
Gnr 206 - Bnr 111
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS
Norsk taket

Tilstandsrapport



Fuktmåling i gul sone

1 TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp. Fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad er satt pga trappens alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsgrad er satt pga alder.

1 TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innendig har boligen malte fyllingsdører.



Malte dører

VÅTROM

2. ETASJE > VASKEROM 4,59 M2

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Innredning med stål utslagsvask og vegghengt tappebatteri. Høyskap.

Opplegg for vaskemaskin.

Innbygget bereder i innredning.



2. ETASJE > VASKEROM 4,59 M2

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket er malt.

2. ETASJE > VASKEROM 4,59 M2

1 TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er iht byggeårets forskrift, lekkasjevann ledes til sluk.

2. ETASJE > VASKEROM 4,59 M2

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Kostnadestimat: Under 20 000



Sluk er plassert under skapinnredning og har vanskelig tilkomst for rengjøring. Det anbefales å montere luke i bunn av skap som gjør rengjøring av sluk enklere.

Oppdragsnr.: 20326-1551

Befaringsdato: 16.03.2026

Side: 12 av 25

Tilstandsrapport

2. ETASJE > VASKEROM 4,59 M2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > VASKEROM 4,59 M2

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

2. ETASJE > VASKEROM 4,59 M2

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Fuktsøk ble utført med Protimeter MMS3 på tilgjengelige overflater uten negative avvik.

Tilstandsgrad er derfor basert på denne måling.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM 7,95 M2

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Oppussingsår ikke opplyst. Dokumentasjon for utførelse av membran i våtrom er ikke fremvist. Type, utførelse og egenskaper for membraner kan variere og er derfor ikke mulig å vurdere ved visuell besiktigelse. Det er for dette våtrommet IKKE fremlagt tilstrekkelig våtroms dokumentasjon for alle faggrupper som synliggjør hvilke foretak som har hatt ansvar for oppbygging og utførelse. Alle relevante faggrupper er IKKE synliggjort eller er diffuse/ ukjent.

Det kan også være utført uokumentert egeninnsats eller utførelse ved vennetjenester etc.

Våtrommet er derfor kontrollert opp mot forskriftskrav som var gjeldende ved boligens byggeår.

Det er lagt til grunn at dette er utført som oppussing og vedlikehold.

Generelt:

Det er viktig at tilgjengelig dokumentasjon følger boligen ved salg. Relevante dokumenter og fdv-dokumentasjon kan eventuelt lastes opp på <http://boligmappa.no> for lagring som da vil følge aktuelle bolig.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM 7,95 M2

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og panel/tømmer. Taket har panel. Innfelte spotter i takhimling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Våtrommets oppbygging har passert mer enn 50% av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsgrad er satt pga alder.

Innstalling av tett dusjkabinett anbefales på eldre badrom hvor det dusjes direkte på fliser.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM 7,95 M2

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 31mm ut fra sluk under badekar.

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er Min. 70mm.

Gulv i våtrom er kontrollert med nivålaser og elektronisk nivåvater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Våtrommets oppbygging har passert mer enn 50% av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsgrad er satt pga oppbyggingens alder.

Det anbefales å montere lukket dusjkabinett med kar i våtrom av eldre type hvor det dusjes direkte på fliser.



Godt fall mot sluk under badekar.



Godt fall i dusjsone.

Tilstandsrapport



Høy terskel ved dør.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM 7,95 M2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent / ikke dokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.



Plastsluk fra byggeår.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM 7,95 M2

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med heldekkende servant, speilskap, std. toalett, dusjnisjevegger av glass og opplegg for tørketrommel/vaskemaskin. Hjørnebadekar.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert dårlig avrenning fra servant ved tappetst.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avløp må rengjøres/kontrolleres.



Det er dårlig avrenning fra servant.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM 7,95 M2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM 7,95 M2

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Tilstøtende vegg mot soverom 1. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt i Grønn sone.

Fuktkvotemåling (vekt%) i trekonstruksjonen ble målt med Protimeter MMS3.

Fuktmåling er utført i vegg med trepigget.

- Vektprosent kriterier for vurdering av tilstand:
- Under 11,9% = Tørr (Grønn sone)
 - Mellom 12% - 15,9% = Akseptabel (Grønn sone)
 - Mellom 16% - 19,5% = Fuktig (Gul sone)
 - Mellom 19,6% - 27% = Meget fuktig (rød sone)
 - Over 27% = Vått (rød sone)



Fuktmåling i Grønn sone, tørr.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN 9,07 M2

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Kitchenboards på vegg over benker. Enkel kum kjøkkenvask med ettgrep kjøkkenbatteri. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.

2. ETASJE > KJØKKEN 9,07 M2

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM 1,39 M2

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom:
Laminatgulv, malt panel på vegger og i takhimling. Standard toalett, gulvmodell. Baderoms møbel med heldekkende servant og ettgrep servantbatteri. Speil på vegg.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftspalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Rommet har ingen avtrekksventilering og heller ingen tilluftspalte for tilluft ved dørterskel.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon. Avtrekk fra kjøkken og eller våtrom, tilluft via ventiler i vinduer, klaffventiler eller vindu i luftstilling.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Det er utvendig spylekran tilgjengelig på eiendommen.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Innbygger på vaskerom. Opplyst ca 10 år gml. El-tilkobling ikke kjent pga manglende tilkomst.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligens sikringskap inneholder følgende:

Hovedsikring 63Amp.
8 antall kurser med skrusikringer.
2 kurser med automater.
Jordfeilbryter 63 a
Ringetrafo.
Strømmåler finnes i skap.
Kursfortegnelse finnes i skap.

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

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
0 Det er ikke opplyst om eller når anlegget sist ble totalt rehabilitert.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Opplyst av eier.
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Opplyst i egenerklæring, konf. eier.
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei Ikke fremlagt for takstmann.
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Det er ikke opplyst om problemer med dette iflg.eier.
- Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Det er ikke opplyst om problemer med dette iflg.eier.

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Jeg anbefaler at anlegget får utvidet kontroll av aut. elektriker eller lokalt el-tilsyn.
Anbefales dersom det ikke har vært utført slik kontroll eller ikke fremlagt dokumentasjon ila de siste 5 år.

Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er ikke vurdert tilstrekkelig og kun basert på undertegnede manglende kompetanse og at jeg ikke er elektriker. Tilstandsgrad på el-anlegget kan kun settes av kyndig og sertifisert el-takstmann med autorisasjon eller annen kontrollmyndighet med relevant kompetanse. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Generell informasjon om el-anlegg i bolig:
Det gjøres oppmerksom på at vanlig vedlikehold av boligens elektriske anlegg er eiers ansvar, samt å påse at dette er i forskriftsmessig stand. Periodisk kontroll av el-anlegget er alltid fornuftig å få utført/ kontrollert av en autorisert fagmann. Øvrige installasjoner er ikke kontrollert da dette krever fagkompetanse og godkjent autorisasjon.



Sikringskap i bod på hovedplan



kursfortegnelse i skap

Tilstandsrapport



Boks for hovedsikringer er plassert under sikringskap.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Fundamentert på antatt fast grunn av fjell eller sprekkesteinmasser, anrettet med drenerende masser og planert. Grunnundersøkelser er ikke innhentet eller vurdert utover visuelle observasjoner ved befaring.

TG 2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng "Rom under terreng"

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1980.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for rednering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

NB!

Se også rapportens rubrikk for "rom under terreng" som kan ha utfyllende opplysninger som alltid må sees i sammenheng med utvendig drenering.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betong.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Eier har ikke opplyst om unormale forhold eller stående vann på eiendommen.
Terreng ved inngangsparti har belegningstein.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1980. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1980. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Vær oppmerksom på følgende avvik i forhold til dagens forskriftskrav og punkter som kan ha betydning for Helse, miljø og sikkerhet.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport



Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

Flaktveitbotn 64, 5135 FLAKTVEIT
Gnr 206 - Bnr 111
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Oppdragsnr.: 20326-1551

Befaringsdato: 16.03.2026

Side: 19 av 25

Flaktveitbotn 64, 5135 FLAKTVEIT
Gnr 206 - Bnr 111
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS



Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	72			72	14
1. Etasje	61			61	
SUM	133				14
SUM BRA	133				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré 3,37 m ² , toalettrom 1,39 m ² , stue m/trapp 30,88 m ² , spisestue 9,79 m ² , kjøkken 9,07 m ² , vaskerom 4,59 m ² , bod 4,92 m ² , bi-inngang sportsbod 5,86 m ²		
1. Etasje	Hall m/trapp 11,20 m ² , bod 3,36 m ² , soverom 2/ 12,67 m ² , gang 6,02 m ² , bad/vaskerom 7,95 m ² , soverom 1/ 12,27 m ² , garderobe 4,53 m ²		

Kommentar

Bruksarealer (BRA) er oppmålt med avstandslaser og fordelt med benevnelse etter gjeldende målereglene. Det gjøres oppmerksom på at fordeling av arealer ikke har sammenheng med om rommene er godkjent av bygningsmyndighet eller ikke. Oppmålt ihht gjeldende målereglene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar: Se eiers egenevrklæring for mer informasjon.

Oppdragsnr.: 20326-1551

Befaringsdato: 16.03.2026

Side: 20 av 25

Flaktveitbotn 64, 5135 FLAKTVEIT
Gnr 206 - Bnr 111
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.3.2026	Roy Kristian Nordanger	Takstingeniør
	Håkon Maungphan Salomonsen	Rekvirent
	Aomsap Maungphan Salomonsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	206	111		0	31963.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita) Eiendomsregisteret (EDR)/ AMBITA.	Ikke relevant

Adresse

Flaktveitbotn 64

Hjemmelshaver

Flaktveitåsen Borettslag

Kommentar

Generelle boligopplysninger om boenheten, borettslag/ sameiets felleskostnader, andel fellesgjeld og formue mv. er opplyst av forretningsfører.
Opplyste felleskostnader pr. mnd Kr. 6708,- herav
Garasjeleie 150,00 Månedlig
Dugnad 100,00 Månedlig
Felleskostnader 6 458,00 Månedlig

Øvrige opplysninger som berører denne boligen vil fremlegges av meglerforetaket ved salg.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
andel 31/FLAKTVEITÅSEN BORETTSLAG	953458667	andel 31	Bergen og omegn boligbyggelag (BOB)	Salomonsen Aomsap Maungphan

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
31	16 309 31.12.2025	153 296 09.03.2026

Kommentar

Andel felleskostnader, fellesgjeld og fellesformue er opplyst av forretningsfører. Det anmodes om å lese informasjon fra borettslaget for eventuelle vedlikeholdstiltak som kan påvirke felleskostnadene.

Oppdragsnr.: 20326-1551

Befaringsdato: 16.03.2026

Side: 21 av 25

Flaktveitbotn 64, 5135 FLAKTVEIT
Gnr 206 - Bnr 111
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral beliggende rekkehus over 2 plan i Flaktveitåsen BRL i Åsane.
Gangavstand til bussholdeplass, idrettsanlegg, treningssenter, butikker, skoler og de fleste servicetilbud i Åsane.
Gangavstand til Ulvedalen Torg.
Barnevennlig bo-område. Fine turterreng i området.
Det er gode solforhold på eiendommen. Utsikt mot sør/ vest og til nabolaget.
Se kommunens egne nettsider for informasjon om bydelens servicetilbud: <https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/bydelene/asane>
Øvrige opplysninger om boligens nabolag, servicetilbud og annet vil fremlegges og belyses i prospekt fra megler.

Adkomstvei

Tilkomst via offentlig vei med privat stikkvei til eiendommen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.
Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger.
Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulering

Eiendommen er regulert for boligformål.
For detaljert reguleringsplan se <https://www.arealplaner.no/bergen4601/> eller kontakt Bergen Kommune.
Det er ikke innhentet øvrig informasjon vedr. reguleringer eller planer for området.

Om tomten

Borettslaget har eiet felles tomt som i hovedsak er opparbeidet med bygningsmassen, gangveier, parkeringsarealer, lekearealer/ lekeplass, plener og beplantning mm

Tinglyste/andre forhold

Øvrige opplysninger som er relevant for avhending av adkomstdokumenter vil fremlegges av meglerforetaket.

Kommuneplan

Gjeldende kommunale arealplan:

Plan ID 65270000
BERGEN. KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 - 2030
Kommuneplanens arealdel.
Endelig vedtatt arealplan 19.06.2019.

For mer informasjon om eiendommens reguleringsforhold se kommunens nettsider eller kontakt kommunens planavdeling.
<https://www.bergen.kommune.no/innbyggerhjelpen/planer-bygg-og-eiendom/planer>

Øvrige opplysninger som vedrører avhending av fast eiendom vil fremlegges av meglerforetaket ved salg.

Mandat

Utarbeidelse av tilstandsrapport for bolig i forbindelse med boligsalg.

Forkjøpsrett

Borettslagets medlemmer har forkjøpsrett.
Les borettslagets vedtekter for mer informasjon.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av tilsvarende småhusbebyggelse.

Oppdragsnr.: 20326-1551

Befaringsdato: 16.03.2026

Side: 22 av 25

Flaktveitbotn 64, 5135 FLAKTVEIT
Gnr 206 - Bnr 111
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS



Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	7768930			
Kommentar Opplysninger om forsikringselskap og polisnr. er opplyst av forretningsfører. Felles byggforsikring for borettslaget (ikke innbo).				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	09.03.2026	Oppdragsbekreftelse for takstopppdrag er sendt til rekviert pr epost.	Fremvist		Nei
Egenerklæring	09.03.2026	Egenerklæring er fremlagt av eier.	Fremvist		Nei
Forretningsfører	09.03.2026	Generelle boligopplysninger er fremlagt. Fremlagt av forretningsfører.	Fremvist		Nei
Grunnbokutskrift	09.03.2026	Innhentet av takstmann.	Innhentet		Nei
Norges Eiendommer	15.03.2026	Matrikelopplysninger er innhentet av takstmann.	Innhentet		Nei
Tegninger	20.12.1977	Opplysning er fremvist fra kommunalt arkiv.	Fremvist		Nei
Tegninger utvidet altan	10.06.1997	Opplysning er fremvist fra kommunalt arkiv.	Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.03.2026	Rapport er sendt til eier/ rekviert for korrekturlesing og godkjenning.

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 20326-1551

Befaringsdato: 16.03.2026

Side: 23 av 25

Flaktveitbotn 64, 5135 FLAKTVEIT
Gnr 206 - Bnr 111
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Oppdragsnr.: 20326-1551

Befaringsdato: 16.03.2026

Side: 24 av 25

Flaktveitbotn 64, 5135 FLAKTVEIT
Gnr 206 - Bnr 111
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Bygghverks eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørerere: Zoologiske eller biologiske skadegjørerere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrاد: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Areal måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/XA1733>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Oppdragsnr.: 20326-1551

Befaringsdato: 16.03.2026

Side: 25 av 25

PROAKTIV
EIENDOMSMEGLING



Egenerklæring

Flaktveitbotn 64, 5135 FLAKTVEIT

09 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Flaktveitbotn 64	Flaktveitbotn 64	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

15.07.2015

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

10 år

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Salomonsen, Aomsap Maungphan

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2020

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skiftet fliser i dusj sone

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Murmester Jos Larsen

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2023

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Noen vinduer skiftet i regi av borettslaget

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Flaktveitåsen borettslag

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Side 2

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2022

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Trakk kabel monterte downlight

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Urheims Elektrokompagni AS

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 3



13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Montert 2 stk. Vedovner

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Har registrert sølvkre på badet.

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 4



Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nrområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 57969568

Side 5


Egenerklæringskjema

Name	Date
Aomsap Maungphan Salomonsen	2026-03-09

Identification
 Aomsap Maungphan Salomonsen

Egenerklæringskjema

Signed by:		
Aomsap Maungphan Salomonsen	09/03-2026 16:25:38	BankID OIDC High

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



Energiattest

Adresse Flaktveitbotn 64, 5135 FLAKTVEIT	
Dato for energimerking 09.03.2026	Merkenummer Energiattest-2026-267715
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 139744373
Gårdsnummer 206	Bruksnummer 111
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101

Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår 1981	Bygningstype Rekkehus
Bruksareal 140,0 m²	Oppvarmet bruksareal 130,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
303,60 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
289,66 kWh/m²

Totalt levert pr. år
39 881 kWh


Flaktveitbotn 64, 5135 FLAKTVEIT
Detaljer

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Flaktveitbotn 64, 5135 FLAKTVEIT



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

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

Tiltak 2: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 5: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak utendørs

Tiltak 6: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 7: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 8: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 9: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 10: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 11: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Brukertilta

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 15: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 16: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 17: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 18: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 19: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 20: Tiltak utendørs

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

Tiltak 21: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>

Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Vedtekter for borettslaget

Vedtekter for Flaktveitåsen borettslag, org nr 953 458 667 tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag. Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 3. mai 1977 og endret på generalforsamling den 14. mars 1988 og den 19. april 2004, med iverksettelse fra lov om burettslag av 06.06.2003 sin ikrafttredelse. Sist revidert på generalforsamlingen den 8.april 2019, 16.06.2020, 17.04.2023 og 07.04.2025.

1. Innledende bestemmelser**1-1 Formål**

Flaktveitåsen borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) 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 Bergen og Omegn Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere**2-1 Andeler og andelseiere**

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslaglovens § 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 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) Andre juridiske personer har ikke rett til å eie andeler i laget.

(5) 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 blir sameier i andel.

(2) Dersom flere eier 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 frem 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 rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med 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.

2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen

Andelseier kan ikke foreta ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn uten å innhente skriftlig samtykke fra laget. Dette gjelder også oppsetting av antenne, parabol, varmepumpe eller andre tekniske/elektriske installasjoner. Det samme gjelder innvendige ombygginger mv dersom disse vil gripe inn i bærende konstruksjoner, felles rør, ledninger og anlegg.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og derneste 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 årne 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 bestemmelsen 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 frem 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. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslagets 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 og øvrige beboere.

(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 mist ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil 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 frem 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) Fysisk andelseier plikter å holde laget orientert om hvor vedkommende kan treffes. Juridisk andelseier plikter å utpeke fullmektig som kan ta i mot meldinger fra laget.

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, sikringskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater.

Apparater slik som panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsanlegg, m.v som er plassert i boligen må også vedlikeholdes av andelseier.

Vedlikeholdet omfatter vannrør i leiligheten frem til stoppekran. Dersom slik stoppekran ikke er montert gjelder ansvaret frem til hovedstamme.

Andelseier har også ansvaret for ringe- og tvledning, elektriske ledninger og porttelefon fra ringeknappen ved døren inn til den enkelte boligen og inne i boligen, samt øvrige trekkør og ledninger.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ventiler og andre luftkanaler må være åpne for å sikre en forsvarlig utlufting av boligen.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reoperasjoner og utskifting av slik som vannrør i leiligheten til stoppekran eller hovedstamme (se ovenfor) og øvrige rør, utstyr i sikringskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring tilhørende boligen, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater (panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsaggregater som er plassert i boligen m.v), tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Utskifting av sluk og avløpsrør m.v som følge av modernisering/oppussing er andelseiers ansvar.

(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. Andelseier har også ansvar for å sørge for dette ved fravær fra boligen, for å unngå tett sluk og eventuell oversvømmelse.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr, med mindre dette skyldes forhold utenfor andelseiers mulighet for kontroll. Skade som følge av inntrengning av rotter/mus er borettslagets ansvar med mindre det kan godtgjøres at andelseier eller noen han svarer for har opptrådt uaktsomt. Dersom insekter og skadedyr oppdages, eller spor etter slike har vært tilstede plikter andelseier å varsle styret umiddelbart.

(5) Andelseier plikter å la arbeidene utføres på en håndverksmessig forsvarlig måte. Andelseier må ikke uten skriftlig samtykke fra borettslagets foreta forandringer ved andelen som griper inn i bærende konstruksjoner og felles installasjoner som går gjennom boligene, jf også punkt 2-4.

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

(7) Særlig individuelle avtaler inngått mellom enkelte andelseiere/grupper av andelseieren og laget, og som har en annen fordeling av vedlikeholdsansvaret/utskiftingsansvaret enn det som følger av punktene (1) til (5) ovenfor, videreføres i sin helhet inntil annet måtte bli avtalt.

(8) Andelseier er forpliktet å få huset malt/beiset. Maling/beis holdes av borettslaget. Farge bestemmes av generalforsamlingen.

(9) Andelseier har vedlikeholdsplikt for terrasse på bakkenivå. Andelseier må påse at trær nær husene ikke må overstige 2 meter eller at rotsystemet ikke blir for stort og skade ringmur og vei.

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

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. Andelseier som har forvoldet skade blir økonomisk ansvarlig ovenfor borettslaget.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler, radiatorer inklusiv kraner og rør, 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 vedlikeholdsplit omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reoperasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Lagets ansvar for skifte av sluk og andre rør gjelder som følge av slitasje og elde.

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

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine.

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 eller bruk som på annen måte medfører unødvendig ulempe eller skade for de øvrige andelseierne.

6-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslovens § 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 tvangfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Andelseier plikter å betale felleskostnadene etter de instruksjoner og retningslinjer forretningsfører gir vedrørende innbetalingsmåten.

(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 besluttet 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.

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:

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

å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,

salg eller kjøp av fast eiendom,

å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

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

Lederen (nestlederen) og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret skriftlig varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamlingen må være innkommet til styret senest åtte uker før generalforsamlingen.

(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

- Konstituering
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- 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.

Protokollen skal underskrives av møteleder, referent og minst to av de tilstedeværende andelseierne valgt av 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. Blanke og eller feil avgitte stemmer telles ikke med. Ved valg av styrets medlemmer og ved andre personvalg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har møtelederen ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende 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. Taushetsplikten gjelder også etter vervets avslutning.

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.

12 Dugnadsarbeid

12-1 dugnadsarbeid

Med dugnadsarbeid forstås her arbeid som andelseierne gratis eller mot godtgjørelse/refusjon av felleskostnader utfører på borettslagets eiendom eller i tilknytning til tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser. Slikt arbeid kan være:

- a. Opparbeidelse av grøntanlegg, andre utomhusanlegg, fellesrom og lignende.
- b. Vedlikehold av de samme anlegg.
- c. Organisering og forvaltning av bomiljøtiltak.

Borettslagets styre har rett og plikt til å igangsette arbeid/tiltak som nevnt foran, jf brl § 8-2

Andelseiere som deltar i slikt arbeid, kan få godtgjørelse/refusjon av felleskostnadene som etter styrets skjønn tilsvarer verdien av det utførte arbeidet. Andelseiere som ikke deltar i slikt arbeid, kan av styret pålegges å betale et beløp som etter styrets skjønn tilsvarer verdien av det ikke utførte arbeidet. Unnlattelse av å betale utlignet beløp, har samme virkning som manglende betaling av felleskostnader.

13 Parkering og ladeanlegg

13-1 Parkering

Borettslagets styre fastsetter regler for parkering og bruk av kjøretøyer innenfor lagets eiendom. I den utstrekning det er nødvendig å få politiets eller andre myndigheters tillatelse til regulering, sørger styret for å innhente tillatelse. Styret skal også sørge for de nødvendige skilter og materiell til regulering.

Ingen må foreta parkering eller bruke motorkjøretøyer innenfor borettslagets område på en slik måte at det virker sjenerende eller volder ulemper for eksempel ved sperring av adkomstveier, støy og motorlarm eller eksos. Motorkjøretøyer som er feilparkert eller parkert slik at de volder ulempe, kan fjernes ved beslutning fra styret eller den som styret bemyndiger.

Andelseierne plikter å følge de regler som er fastsatt av styret for parkering og bruk av motorkjøretøyer innenfor borettslagets område. Brudd på disse regler av andelseierne eller deres husstandsmedlemmer får samme virkning som brudd på hus ordensreglene for øvrig og kan bl.a. føre til pålegg om salg.

Det er ikke tillatt å eie mer enn 2 garasjer/carporter. Ingen kan eie garasje/carport dersom de ikke andelseier i borettslaget.

13-2 Utendørs P-plass

Styret er ansvarlig for tildeling av utendørs p-plass. Plasser tildeles etter følgende kriterier:

1. Eiere uten fast p-plass
2. Ansiennitet i borettslaget
3. Medlemsnummer i BOB

Dersom tildelt utendørs P-plass ikke benyttes og eier har flere parkeringsplasser, kan styret tildele plassen til beboere på venteliste. I så tilfelle må styret informere eksisterende eier senest 14 dager før skifte.

13-3 Garasje/Carport

Garasjer og carporter disponeres av andelseier og kan selges fritt til andre beboere til markedspris. Ved salg av garasje/carport skal styret informeres.

13-4 Eierskifte av andel

Når andelen skifter eier, følger én fast parkeringsplass følge med andelen. Dersom andelen har mer enn en garasje/carport, skal plass nummer to legges ut for salg i borettslaget. Salget av plass nummer to skal informeres styret senest 14 dager før salg av boligen. Styret informerer så resten av beboere gjennom sine kanaler, for eksempel på sine nettsider. Dersom andelen har garasje/carport og en utendørs P-plass kan styret tildele P-plass til beboere på venteliste.

Dersom ingen beboere har meldt interesse for å kjøpe garasje/carport nummer to innen 14 dager kan plassen følge med andelen til ny beboer.

13-5 Vedtekter for ladeanlegget

§ 1 Innledning

Ladeanlegg – LAD 24 for elbiler er tilrettelagt på samtlige parkeringsanlegg i borettslaget. Ladestasjonene er delt opp i 3 anlegg og består av følgende: LAD P-1 (v/Flaktveitbotn 2) og P2 (Betonggarasjen) et felles anlegg, LAD P-3 (Øvre Flaktveit) og LAD P4 (v/fotballbanen)

§ 2 Tilknytningsavgift

Andelseiere som ønsker å knytte seg til ladeanlegget må betale en tilknytningsavgift. Ved tilknytning til ladeanlegget tilkommer avgift pålydende 9 600,- per andel. Tilknytningsavgiften justeres i henhold til konsumprisindeksen med utgangspunkt i indeksåret 2018.

§ 3 Fremføring av ladekontakt

Andelseier må selv bestille ladepunkt til parkeringsplass/ carport/ garasje. Nye ladepunkt skal kobles til eksisterende system, levert av Oneco. Det er ingen krav om å benytte Oneco for montering av ladepunkt, men Oneco må stå for tilkobling til deres system. Ved etablering av nytt ladepunkt skal FDV- dokumentasjon sendes til styret.

§ 4 Fordeling av strømavgifter

Forbruk, nettleie og avgifter (Enova) fordeles etter forbruk mellom brukerne uavhengig av hvilket ladeanlegg de er tilknyttet. Dette for å sikre en lik strømpris uavhengig av hvor i borettslaget ladepunktet er.

§ 5 Ladeplass

Ladeplassen på parkering 1 følger andelen (se vedtektenes pkt. 13 vedrørende parkering).

§ 6 Oppsigelse av ladeplass og stengning av ladepunkt

Dersom andelseier ønsker å frasi seg ladeplass, skal styret varsles. Oppsigelsesfrist for strømbonnementet er 3 måneder grunnet etterskuddsvis betaling av strømforbruk jfr. § 4.



Innkalling til generalforsamling Flaktveitåsen borettslag

Mandag 7. april 2025 kl. 19.00
Liakroken grendahus



Agenda

1	Konstituering.....	2
2	Årsmelding.....	2
3	Regnskap	8
4	Innkømne forslag	8
5	Godtgjørelse for styret.....	10
6	Valg	10



1 Konstituering

- Godkjenning av innkalling
- Antall fremmøtte (antall andeler representert)
- Valg av møteleder
- Valg av referent/protokollfører
- Valg av protokollunderskriver
- Valg av tellekorps
- Godkjenning av dagsorden

2 Årsmelding

2.1 Lagets virksomhet

Flaktveitåsen borettslag (org.nr. 953458667) er et samvirkeforetak som har til formål å skaffe andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom ved å erverve eller forestå oppføring av boligbygg og leie ut boliger i slike bygg til andelseierne.

Laget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg (herunder garasjer, ol.) når de skal brukes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet. Videre har laget til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.

Forretningskontoret er i Bergen Kommune. Borettslaget er tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag som er forretningsfører.

2.2 Styrets sammensetning

Styret har i perioden bestått av:

<i>Leder</i>	Yngve Kvinnesland
<i>Nestleder</i>	Hans Petter Gjervik
<i>Styremedlem</i>	Sandra Karine Jensen
<i>Styremedlem</i>	Kristin Haagensen
<i>Styremedlem</i>	Kim Bjørnsrud
vara	Oscar Eliassen

Borettslagets representant i styret for Liakroken sameie (grendahuset) har vært Yngve Kvinnesland



2.3 Saker som har vært behandlet

Bygningsmasse

I 2024 ble endevegger på FB 94, 95 og ØF 25 er rehabilitert. Det er flere endevegger i borettslaget som kunne trengt en lignende jobb, uten at det er hastverk. Vi planlegger å ta 2-3 endevegger i året de kommende årene.

Det ble byttet 9 garasjeporter på de nederste garasjene ved fotballbanen.

Styret vedtok en støtteordning for installasjon av balansert ventilasjon. Borettslaget vil støtte beboere som får installert balansert ventilasjon med 10 000,-. Kravene for å få støtte er tilsvarende som ENOVA har for samme tilskudd. Kombinasjonen med ENOVA vil gi totalt 15 000,- i støtte ved installasjon av balansert ventilasjon. Så langt har det ikke kommet noen søknader til denne ordningen.

Det ble byttet ut 24 vinduer, hovedsakelig kjøkken- og stue vindu.

Utendørs vedlikehold

I 2024 ble det påbegynt arbeid med utendørs vedlikehold. Noe ny kantstein ble satt ved posthuset ved fotballbanen og nytt rekkverk kom på plass opp bakken og opp snarveien ovenfor. Det ble også satt ny kantstein ved carport på Øvre Flaktveit som avtalt på GF i 2023. Arbeidet ble utført av Boasson og vi hadde håpt på at dette kunne vært starten på et godt samarbeid med mer jobb i årene fremover, men dårlig kommunikasjon og oppfølging gjorde at vi ikke ble fornøyd med arbeidet som ble gjort. Derfor velger vi en annen entreprenør for arbeidet som er planlagt for i år.

Det ble foretatt en utbedring av avløpsrør bortenfor FB18. Dette var det eneste punktet VITEK anbefalte å få utbedret på hele VA nettet i borettslaget etter gjennomgangen i 2023.

Søknader

- Utvidelse av terrasse i FB 74 – godkjent
- Utvidelse av platting på oppsiden av huset i ØF 5 – godkjent
- Mur ved ØF 23, tilsvarende mur godkjent på GF 2024 – godkjent
- Rive vegg mellom stue og spisestue i FB 14 – godkjent
- Lage platting ved inngangsparti i FB 14 – godkjent
- Utvide terrasse i FB 14 – godkjent
- Utvide terrasse i FB 79 – godkjent
- Fjerne vegg mellom spisestue og kjøkken i FB 52 – godkjent

Forsikringsaker og forsikringsavtale

Det er ikke registrert noen forsikringsaker i perioden.

Styret har de siste årene jobbet for å få en bedre oversikt over status på vedlikehold i laget og vi har ment at det har vært holdt høy standard på boligmassen. Vi har gjort et forsøk på å undersøke om vi kunne fått et bedre tilbud på forsikringsavtalen vi har. Vi gjorde dette gjennom BOBs forsikrings spesialister og de kunne informere oss om at vi hadde en meget god pris og god dekning. Da de ikke hadde tro på at vi ville få i stand en bedre avtale har vi ikke forfulgt dette videre.

Vann- og fuktskader

I 2024 ble de oppdaget vannskader i underetasjen på både FB50 og 52. Den ene ble oppdaget av takstmann ifm med salg og den andre ifm oppussing av bad. Det var mye fuktighet og nødvendig med



utbedring på utsiden. Tertnes entreprenør ble engasjert for å grave opp, tette og drenere så godt som mulig på utsiden av betongveggen. Dette var utfordrende da sportsbodene ikke er fundamentert på samme måte som resten av huset. Det er derfor begrenset hvor mye man får gravd opp rundt disse. Entreprenør kom overraskende godt til og fikk drenert godt i tillegg til å legge membran og knotteplast på store deler av veggen. Jobben ble bestilt i 2024, men utført i starten av 2025. Dette var en kostbar jobb og dekket ikke av forsikringen. Vi oppfordrer alle beboere til å se over sitt eget uteareal og gjennomføre tiltak for å lede vann bort fra husveggen så godt som mulig. Ta kontakt med styret dersom du ønsker hjelp til en slik jobb eller vurdering av ditt eget uteareal.

Ny praksis for takst er å foreta tilfeldig hulltaking ved utsatte konstruksjonsdeler. Det virker som om det i den forbindelse kan registreres fukt i vegg konstruksjon under terreng. Dette er ikke nødvendigvis synonymt med at det må iverksettes like omfattende tiltak som for FB 50-52. I de fleste tilfeller vil god lufting sikre at det ikke oppstår større skader. Det er derfor meget viktig at luftingen som er etablert i underetasjen holdes åpen og at innredning ikke hindrer god ventilering av rommene.

Vaktmestertjenester

Bergen Vaktmestertjenester ble engasjert for gressklipping av fellesområder i borettslaget. Det var noe innkjøringsproblemer starten for å få tatt alle områdene våre, men overordnet har vi vært fornøyd med jobben som er blitt gjort. Avtalen vil forlenges i 2025.

Teamservice har hatt vintervedlikehold, som de har hatt i lang tid, denne avtalen vil fortsette. Ved eksepsjonelt store mengder snø i vinter var det noen tilbakemeldinger til styret om kvaliteten på brøytingen. I noen tilfeller var vi enige i tilbakemeldingene og videreformidlet til Teamservice. I slike situasjoner må vi klare å være litt fleksibel og innse at situasjonen er eksepsjonell. Det er lov å spørre naboer om hjelp om vi ikke har mulighet til å ordne opp selv – det er mange som vil hjelpe 😊

Informasjonsarbeid og kontakt

Informasjon fra styret til beboere blir i all hovedsak distribuert digitalt. Generell informasjon går som regel ut på e-post. Generell og permanent informasjon finner man på borettslagets nettsider - www.flaktveitåsen.no. I spesielle tilfeller eller ved viktige hendelser vil det også gå ut informasjon på SMS. For at styret skal nå ut til beboere på en hensiktsmessig måte er det viktig for oss å ha korrekt informasjon om e-postadresse og telefonnummer. Dersom noen beboere ikke har mottatt e-post fra styret i år ber vi dere ta kontakt for å oppdatere kontakt info. Flaktveitåsen borettslag har også egen Facebook-side hvor følgere av siden får oppdateringer om både stort og smått i sin egen nyhetsstrøm. Informasjon om miljøarrangementer blir publisert på nettsiden og på Facebook.

Kontakt med styret skal skje gjennom meldingsfunksjonen i BOB appen. Dette sikrer at alle i styret er informert om alle henvendelser og at henvendelser ikke drukner i annen epost eller forsvinner i mengden. Dersom dere sender inn en melding i BOB appen vil den bli besvart så snart som mulig.

Brannvern

Styret signerte i starten av 2024 en treårig avtale med Norsk Brannvern om kontroll og rådgivning for brannvern i borettslaget. Det er styrets ansvar å legge til rette for at brannvarslings utstyr og slukke utstyr er tilfredsstillende i alle enhetene. Styret mente det var på tide å få en gjennomgang i hele borettslaget. Styret er ikke fornøyd med jobben Norsk Brannvern har gjort. Vi fikk forespeilet en jobb hvor de skulle ta ansvar for kommunikasjon og avtale med hver beboer – det har de ikke gjort, i tillegg har kommunikasjonen til styret heller ikke vært veldig god. Norsk Brannvern har også feiltolket minstekravene



for varslingsutstyr i våre enheter. Dette har vi fått bekreftet fra BOB. Det er tydelig at Norsk Brannvern er en kommersiell aktør som er ute etter å selge utstyr. Sluttrapport for kontrollene i 2024 viser uansett et stort forbedringspotensial og styret vil gå nøye gjennom den og snarlig komme med mer informasjon om hvilket utstyr som vil kjøpes inn til hver enhet.

Skadedyr

Serviceavtale med Anticimex og avtale om leie 2 SMART-Trap feller til bruk i kummene videreføres. Avtalen kan fortsatt benyttes dersom det oppstår problemer med skadedyr i og utenfor boligen. Serviceavtalen har vært hyppig benyttet de siste årene. Styret oppfordrer beboerne til å holde utearealene rundt huset ryddig og unngå mating av fugler og dyr utendørs for å unngå skadedyr.

Tv og internet

Styret byttet leverandør av TV og internett i 2023 fra Telenor til Telia, denne avtalen har en bindingstid på 5 år. Pris per enhet for dagens avtale er 333,- /mnd

Det er motatt én klage siden forrige generalforsamling. Denne går på en tidsforsinkelse på signalene for direktesendt tv. Saken er sendt videre til Telia, men lar seg ikke løse grunnet måten Telia sender signalene sine.

Planlagte saker for 2025

Boligene i laget har fått jevnt og godt vedlikehold og vinduer, dører og tak er jevnlig byttet ut. For øyeblikket ser ikke styret umiddelbare behov for å gjøre større investeringer i bygningsmassen. Vi har valgt å fokusere på utendørs vedlikehold de kommende årene. I 2025 er det planlagt med oppgradering av fotballbanen med nytt dekke og nye mål. Vi vil også sette ny og finere kantstein langs veien ved fotballbanen og rette opp linjene litt. Trappen ved betonggarasjene har lenge hatt behov for en oppgradering, denne vil bli rehabilitert og i den forbindelse vil også rekkverk langs trappen og over garasjene byttes ut også for å skape en helhet og bytte til vedlikeholdsfrie rekkverk.

I tillegg vil de siste garasjeportene på P4 byttes da de eksisterende portene så vidt henger sammen.

Vi har også gjort en kartlegging av vinduer og dører i borettslaget som har behov for oppgradering, i 2025 har vi allerede bestilt utskifting av flere vinduer og dører.

2.4 Lagets drift og økonomi

2.4.1 Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen for borettslaget er i henhold til kontrakt utført av Bergen og Omegn Boligbyggelag. Borettslagets revisor har vært KPMG AS.

2.4.2 Borettslagets eiendomsmasse og forsikring

Borettslaget består av i alt 75 rekkehus. Borettslagets eiendommer er fullverdiforsikret ved bygningskasko for kr. 338 031 000,- i tillegg har vi kr. 608 800,- i bygningsmessig tilleggsforsikring på antennehuset, kr. 579 000 carporter Øvre Flaktveit, og tilhenger forsikret for kr. 50 000,- samtlige forsikringer i Tryg. Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre. Dersom borettslagets forsikring skal benyttes må beboere straks ta kontakt styret slik at skademelding kan bli sendt forsikringsselskapet.



2.4.3 Boligomsetning, fremleie og juridiske andelseiere

I perioden ble det solgt fem boliger

Flaktveitbotn 67 – 4.000.000,-

Flaktveitbotn 52 – ?

Flaktveitbotn 50 – 3.300.000,-

Flaktveitbotn 14 – Familieovertakelse

Flaktveitbotn 76 – 3.650.000,-

Boligene er ikke underlagt offentlig takstplikt og omsettes derfor til markedspris. Det finnes ikke generelle takster for boligene verken hos styret eller forretningsfører. Dersom noen ønsker takst på boligene, må privat takstmann kontaktes av den enkelte. Når det gjelder øvrige leilighetsopplysninger henvises det til egen note i regnskapet. Når en andel selges skal parkering 1 følge boligen, uavhengig om dette er en garasje, carport eller parkeringsplass. Parkeringsplass 2 går tilbake til styret som fordeler i henhold til venteliste (se prinsipper for ansiennitet i vedtektene). Dersom det ikke er interessenter kan øvrige parkeringsrettigheter som garasjer og carporter legges ut for salg internt i borettslaget.

2.4.4 Vedlikehold

Styret mener at gjennomførte investeringer og vedlikehold er mer enn tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene, og at virkelig verdi av bygningene er høyere enn den bokførte verdien som står oppført i regnskapet.

2.4.5 Regnskap

Regnskapet for borettslaget ble gjort opp pr. 31. desember 2023 med et positivt resultat på kr 334 708,- mot et budsjettert positivt resultat på kr 712 220,-. Regnskap viser overforbruk på samtlige vedlikeholdsposter. Årsaken til noe av det er arbeid utført i 2023, men fakturert i 2024. flere av postene ble også oppjustert ila året da vi så at vi ikke hadde brukt så mye som forventet i 2023.

Endring i disponible midler har i perioden vært negativ med kr 161 290,-

Laget hadde pr 31. desember 2024 disponible midler på kr 2 20 556,- Egenkapitalen til laget er positiv med kr 8 931 491,-. Borettslagets har lån i Fana Sparebank og restgjeld pr. 31/12-2024 er kr. 12 029 063,- Beregnet innfrielse i 2040.



2.5 Bomiljø og sosiale aktiviteter



Tradisjon tro arrangerte styret eggjakt påskeaften 30.03. Det var fint oppmøte og en morsom jakt for de som ville delta. Finner av gulleget var Lykke!



St Hans utgikk i 2024 fordi ingen i miljøkomiteen var hjemme den aktuelle dagen. Vi arrangerte derfor i stedet bruktmarked på fotballbanen 8. juni. Det var greit oppmøte, men vi skulle ønske at enda flere ville komme innom. Det ble servert kaffe og kaker til alle som ville ha.



Juleverksted 15. des i grendahuset.

Vi lagde julepynt og spiste julegrøt og pepperkaker. En koselig dag selv om det var veldig dårlig oppmøte. Hvis vi ikke teller med styret var det bare 1 husholdning i borettslaget som møtte opp...

Skal vi innføre påmelding for arrangement og sette en grense på min. antall for gjennomføring?

Det er tydelig at arrangementene ikke treffer godt nok. Vi må vurdere om vi skal fortsette å ha arrangementer med målgruppen barnefamilier eller om vi skal innføre nye arrangement som treffer andre aldersgrupper bedre.

Vi ba i styrenytt tidlig i år om innspill på hva vi kunne arrangere. Det kom mange noen fine forslag: kurvfest, jubileumsfest for borettslaget – vi fikk aldri 40 årsmarkering, men kanskje vi skal ha en fin fest på 45 årsjubileumet?

Har du noen gode forslag? Send de inn til styret 😊



3 Regnskap

4 Innkomne forslag

Forslag 1: **Skjeggkre**

Innsender: Styret

Styret har fått forespørsler om vi har noe plan for å håndtere skjeggkre i borettslaget. Dette har vært et tema i noen år og en rekke har tidligere fått satt ut gift for dette. I tilstandsregistreringen styret har forsøkt å gjøre i laget i år har om lag halvparten av de som har svart oppgitt at de har sett skjeggkre i sin bolig. Styret har undersøkt hvilke muligheter vi har og priser på de ulike alternativene. Styret er likevel usikker på hva som er beste løsning for laget, da det erfaringsmessig vil være vanskelig å organisere tilgang til alle boligene på samme tidspunkt osv. Noe som ofte er en forutsetning for en samlet pris for hele borettslaget. Det er heller ikke anbefalt å ta en enkelt bolig da skjeggkre vil flytte seg mellom boligene og vil komme raskt tilbake dersom man kun tar en enhet. Vi har dekning for dette i vår forsikring, men her er det en forutsetning at man tar en hel rekke om gangen og egenandel på 6000,- per rekke (potensielt 6000,- * 21 rekker = 126 00,-). Vi har derfor følgende alternativ vi ønsker at generalforsamlingen stemmer over:

- Vi gjør ingenting - GF opplever det ikke som et så stort problem at laget må gjøre noe samlet
- Vi aksepterer et av tilbudene fra skadedyr firma på en felles runde for å sette ut gift i alle enhetene. Foreløpig beste pris på en samlet bekjempelse er på ca. 50 000,- totalt.

Forslag 2: **Leie av grendahuset**

Innsender: Liakroken grendahus – sameie

Tilbud om leie av Liakroken grendahus, gårds- og bruksnummer 207/154, tilbudsbrief fra Mersad Rizvanovic, styreleder i DIF Bosnia-hercegovina. Dagens utleie praksis opphører og DIF har fri bruk av lokalet.

Ved utleie på disse premisser, trengs det Vedtektsendring, som krever 2/3 flertall i de 5 eiende lag.

Forslag til vedtak: Styret i grendahuset kan arbeide videre med sikte på at grendahuset kan leies ut til en leietaker, og ikke leies ut som nå.

Forslag 3: **Endring av vedtekter kapittel 13 – parkeringsbestemmelser**

Innsender: Styret

Formål: Rydde opp i teksten og gjøre det mer tydelig.

Hoved endringer: Tillate fremleie, bedre definert styrets ansvar rundt tildeling av utendørs p-plass, klargjort at garasje/carport selges fritt til markedspris, fjernet forkjøpsrett på garasje/p-plass, beholdt dagens løsning om at garasje/carport nummer to må legges ut for salg i bri ved salg av bolig, men forenklet prosessen.



Nytt kapittel 13:

13 Parkering og ladeanlegg

13-1 Parkering

Borettslagets styre fastsetter regler for parkering og bruk av kjøretøyer innenfor lagets eiendom. I den utstrekning det er nødvendig å få politiets eller andre myndigheters tillatelse til regulering, sørger styret for å innhente tillatelse. Styret skal også sørge for de nødvendige skilter og materiell til regulering.

Ingen må foreta parkering eller bruke motorkjøretøyer innenfor borettslagets område på en slik måte at det virker sjenerende eller volder ulemper for eksempel ved sperring av adkomstveier, støy og motorlarm eller eksos. Motorkjøretøyer som er feilparkert eller parkert slik at de volder ulempe, kan fjernes ved beslutning fra styret eller den som styret bemyndiger.

Andelseierne plikter å følge de regler som er fastsatt av styret for parkering og bruk av motorkjøretøyer innenfor borettslagets område. Brudd på disse regler av andelseierne eller deres husstandsmedlemmer får samme virkning som brudd på hus ordensreglene for øvrig og kan bl.a. føre til pålegg om salg.

Det er ikke tillatt å eie mer enn 2 garasjer/carporter. Ingen kan eie garasje/carport dersom de ikke andelseier i borettslaget.

13-2 Utendørs P-plass

Styret er ansvarlig for tildeling av utendørs p-plass. Plasser tildeles etter følgende kriterier:

1. Eiere uten fast p-plass
2. Ansiennitet i borettslaget
3. Medlemsnummer i BOB

Dersom tildelt utendørs P-plass ikke benyttes og eier har flere parkeringsplasser, kan styret tildele plassen til beboere på venteliste. I så tilfelle må styret informere eksisterende eier senest 14 dager før skifte.

13-3 Garasje/Carport

Garasjer og carporter disponeres av andelseier og kan selges fritt til andre beboere til markedspris. Ved salg av garasje/carport skal styret informeres.

13-4 Eierskifte av andel

Når andelen skifter eier, følger én fast parkeringsplass følge med andelen. Dersom andelen har mer enn en garasje/carport, skal plass nummer to legges ut for salg i borettslaget. Salget av plass nummer to skal informeres styret senest 14 dager før salg av boligen. Styret informerer så resten av beboere gjennom sine kanaler, for eksempel på sine nettsider. Dersom andelen har garasje/carport og en utendørs P-plass kan styret tildele P-plass til beboere på venteliste.

Dersom ingen beboere har meldt interesse for å kjøpe garasje/carport nummer to innen 14 dager kan plassen følge med andelen til ny beboer.

13-5 Vedtekter for ladeanlegget

§ 1 Innledning

Ladeanlegg – LAD 24 for elbiler er tilrettelagt på samtlige parkeringsanlegg i borettslaget. Ladestasjonene er delt opp i 3 anlegg og består av følgende: LAD P-1 (v/Flaktveitbotn 2) og P2 (Betonggarasjen) et felles anlegg, LAD P-3 (Øvre Flaktveit) og LAD P4 (v/fotballbanen)

§ 2 Tilknytningsavgift



Andelseiere som ønsker å knytte seg til ladeanlegget må betale en tilknytningsavgift. Ved tilknytning til ladeanlegget tilkommer avgift pålydende 9 600,- per andel. Tilknytningsavgiften justeres i henhold til konsumprisindeksen med utgangspunkt i indeksåret 2018.

§ 3 Fremføring av ladekontakt

Andelseier må selv bestille ladepunkt til parkeringsplass/ carport/ garasje. Nye ladepunkt skal kobles til eksisterende system, levert av Oneco. Det er ingen krav om å benytte Oneco for montering av ladepunkt, men Oneco må stå for tilkobling til deres system. Ved etablering av nytt ladepunkt skal FDV-dokumentasjon sendes til styret.

§ 4 Fordeling av strømavgifter

Forbruk, nettleie og avgifter (Enova) fordeles etter forbruk mellom brukerne uavhengig av hvilket ladeanlegg de er tilknyttet. Dette for å sikre en lik strømpris uavhengig av hvor i borettslaget ladepunktet er.

§ 5 Ladeplass

Ladeplassen på parkering 1 følger andelen (se vedtektenes pkt. 13 vedrørende parkering).

§ 6 Oppsigelse av ladeplass og stengning av ladepunkt

Dersom andelseier ønsker å frasi seg ladeplass, skal styret varsles. Oppsigelsesfrist for strøabonnementet er 3 måneder grunnet etterskuddsvis betaling av strømforbruk jfr. § 4.

5 Godtgjørelse for styret

Forslag til styrehonorar for styreperioden 2024-2025 Det er generalforsamlingen som fastsetter styrets godtgjørelse for styreperioden. Styret foreslår å øke satsen til 205 000,-. Opp 5%, ca tilsvarende KPI justering

6 Valg

I år står 3 styremedlemmer på valg, i tillegg til varamedlem.

Valgkomiteens innstilling er som følger:

<i>Styremedlem</i>	Sandra Karine Jensen (gjenvalg)
<i>Styremedlem</i>	Oscar Eliassen (tidligere vara)
<i>Styremedlem</i>	Steffen Natland
vara	Kristin Haagensen (tidligere styremedlem)



FULLMAKT

Undertegnende gir herved fullmakt til _____

å representere meg på generalforsamlingen i Flaktveitåsen borettslag mandag, 07. april 2025 ved eventuelle valg/avstemninger.

Underskrift borettslaver

Flaktveitåsen borettslag
Generalforsamling 2025
Dato 23.02.2025

Årsoppgjør rapport

Flaktveitåsen Borettslag 2024

Flaktveitåsen Borettslag Org.nr. 953458667

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2024

Flaktveitåsen Borettslag
Alle beløp i NOK

Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter				
	6 106 254	6 098 085	6 060 965	6 231 350
2				
Felleskostnader				
Andre inntekter	24 222	18 750	0	0
3				
Sum inntekter	6 130 476	6 116 835	6 060 965	6 231 350
Driftskostnader				
	10 700	5 350	50 000	50 000
Dugnad				
Styrehonorar	204 600	196 000	195 300	200 670
4, 5				
Arbeidsgiveravgift	29 454	27 805	29 046	29 046
4				
Avskrivninger	0	139 050	0	0
6				
Felles strøm og varme	223 904	325 552	330 000	310 000
Festeavgift/tomteleie	58 931	58 931	60 000	60 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt	1 238 740	1 189 460	1 332 150	1 400 000
Andre driftskostnader	662 685	857 310	742 900	746 000
7				
Verktøy, inventar og driftsmateriell	32 658	12 005	22 000	25 000
8				
Vedlikehold	2 175 097	461 637	1 375 000	1 426 000
9				
Forretningsførsel	160 676	154 623	156 300	167 300
Revisjonshonorar	14 750	13 750	14 579	15 600
Kontingent	22 500	22 500	22 500	22 500
Forsikring	368 088	292 896	328 000	422 000
Sikringsfond	5 954	5 990	5 970	5 970
Sum driftskostnader	5 208 737	3 762 859	4 663 745	4 880 086
Driftsresultat	921 740	2 353 976	1 397 220	1 351 264
Finansinntekter og -kostnader				
	111 597	69 631	0	0
Renteinntekter bank				
Andre renteinntekter	382	801	0	0
Andre finansinntekter	5 017	4 005	0	0
Sum finansinntekter	116 995	74 438	0	0
	703 512	514 713	685 000	680 000
Rentekostnader lån				
Andre rentekostnader	515	1 107	0	0
Sum finanskostnader	704 027	515 820	685 000	680 000
Resultat av finansposter	-587 032	-441 382	-685 000	-680 000
Resultat	334 708	1 912 594	712 220	671 264
Til/fra annen EK	334 708	1 912 594	0	0
Sum disponeringer	334 708	1 912 594	0	0

Resultatrapport 2024 for Flaktveitåsen Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Flaktveitåsen Borettslag
Alle beløp i NOK

Note	2024	2023
EIENDELER		
Anleggsmidler		
	25 587 373	25 587 373
Bygninger		
10, 11		
Garasjer	1 120 000	1 120 000
10, 11		
Tomt	2 732 275	2 732 275
10, 11		
Sum varige driftsmidler	29 439 648	29 439 648
	81 850	82 851
Andel grendahus		
Sum finansielle anleggsmidler	81 850	82 851
Sum anleggsmidler	29 521 498	29 522 499
Omløpsmidler		
Fordringer		
	542 573	482 482
Forskuddsbetalte kostnader		
Andre fordringer	67 508	13 847
Sum fordringer	610 081	496 329
Bankinnsk. og kontanter		
	2 392 041	2 731 311
Innestående bank		
Skattetrekk	2 038	0
Sum bankinnsk. og kontanter	2 394 079	2 731 311
Sum omløpsmidler	3 004 160	3 227 640
SUM EIENDELER	32 525 658	32 750 139

Balanserapport 2024 for Flaktveitåsen Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Flaktveitåsen Borettslag
Alle beløp i NOK

Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD		
Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
	7 500	7 500
	7 500	7 500
Opptjent egenkapital		
	8 923 991	8 589 283
	8 923 991	8 589 283
	8 931 491	8 596 783
GJELD		
Avsetninger og forpliktelser		
Langsiktig gjeld		
	12 029 063	12 526 062
11, 12	10 567 500	10 567 500
11	234 000	234 000
	22 830 563	23 327 562
Kortsiktig gjeld		
	44 305	63 290
	438 418	450 720
	30 182	26 396
	195 300	186 000
	3 681	3 789
	51 718	95 599
	763 604	825 794
	23 594 167	24 153 356
	32 525 658	32 750 139

Bergen,
Styret for Flaktveitåsen BorettslagYngve Kvinnesland
Styrets lederKristin Haagensen
StyremedlemSandra Karine Kalstad Jensen
StyremedlemKim Martin Bjørnsrud
StyremedlemHans Petter Gjervik
Styremedlem

Balanserapport 2024 for Flaktveitåsen Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak og forskrift om årsregnskap for borettslag. Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

Note 2 - Felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3800 Andel felleskostnader	5 490 000	5 490 000	5 490 000	5 643 000
3804 Utleie garasjeplasser	209 220	209 220	206 000	206 000
3812 Utleie parkeringsplasser	16 980	16 680	18 000	18 000
3815 Dugnadsinnbetalinger	90 000	90 000	90 000	90 000
3825 Leieinntekter EI-bil	223 689	210 434	240 000	240 000
3826 Tilknyningsavgift ladeanlegg	76 365	81 751	16 965	34 350
Sum felleskostnader	6 106 254	6 098 085	6 060 965	6 231 350

Note 3 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3870 Tilskudd	10 000	18 750	0	0
3885 Andre inntekter	14 222	0	0	0
Sum andre inntekter	24 222	18 750	0	0

Note 4 - Lønnskostnader

Boligselskapet har ikke hatt ansatte gjennom regnskapsåret.
Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonorar og innberetningspliktig dugnad.

Note 5 - Styrehonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5330 Styrehonorar	195 300	186 000	195 300	200 670
5331 Avsetning styrehonorar	9 300	10 000	0	0
Sum styrehonorar	204 600	196 000	195 300	200 670

Dokumentet er elektronisk signert

Note 6 - Andre eiendeler

	Brannsikkerhet s utstyr	Stillas	Lekeplass	Unimini Kerra
Anskaffelseskost pr.01.01	149 500	55 285	124 801	58 755
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	149 500	55 285	124 801	58 755
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	149 500	55 285	124 801	58 755
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2003	2008	2007	2014
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0
	Uniplay	Lekeapparater	Ladesystem for El-biler	
Anskaffelseskost pr.01.01	74 937	49 175	695 250	
Årets tilgang	0	0	0	
Årets avgang	0	0	0	
Anskaffelseskost pr.31.12	74 937	49 175	695 250	
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	74 937	49 175	695 250	
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	
Anskaffelsesår	2015	2016	2018	
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	

Dokumentet er elektronisk signert

Note 7 - Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5510 Styredisposisjoner	5 985	1 800	20 000	20 000
5902 Gaver til styremedlemmer	0	2 142	3 000	3 000
6300 Leiekostnader	2 396	2 150	20 000	20 000
6325 Renovasjon	150	100	0	0
6326 Snømåking og brøyting	109 700	188 821	120 000	120 000
6335 Containerleie/ -tømming	11 680	0	10 800	20 000
6362 Maskiner og utstyr	0	0	9 000	9 000
6365 Kostnader parkeringsplasser	4 414	0	0	0
6366 Reparasjon av utstyr, verktøy og inventar	14 709	0	0	0
6371 Grendahus/miljøkafe	47 777	32 164	27 000	27 000
6375 TV/Internett	299 872	502 947	296 100	300 000
6390 Andre driftskostnader	3 375	0	0	0
6391 Diverse serviceavtaler	131 117	90 690	210 000	200 000
6630 Egenandel ved skade	0	30 000	0	0
6800 Kontorkostnader	2 722	0	0	0
6845 Kopiering	5 647	0	0	0
6860 Kursutgifter	500	0	14 000	14 000
6940 Porto	322	330	0	0
7020 Vedlikehold bil og traktor	6 453	0	0	0
7740 Øreavrunding	0	0	0	0
7770 Bankgebyr	103	0	0	0
7779 Andre gebyr	5 331	1 680	0	0
7782 Kostnader bomiljø	10 433	4 485	13 000	13 000
Sum driftskostnader	662 685	857 310	742 900	746 000

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6503 Annet driftsmateriell	439	0	0	0
6505 Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	0	2 117	2 000	2 000
6510 Verktøy og redskap	7 244	4 024	0	15 000
6540 Inventar	353	0	0	0
6541 Lekeplasser, lekeapparater, hagemøbler	20 573	3 130	20 000	5 000
6553 Abonnement og lisenser	4 049	2 734	0	3 000
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell	32 658	12 005	22 000	25 000

Dokumentet er elektronisk signert

Note 9 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6601 Vedlikehold bygninger utvendig	401 561	39 249	250 000	125 000
6602 Vedlikehold rør og sanitær	280 339	0	50 000	0
6603 Vedlikehold elektrisk anlegg	26 906	130 207	0	0
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	528 740	1 080	300 000	650 000
6608 Vedlikehold garasjer	199 750	1 894	170 000	441 000
6614 Vedlikehold maling	28 476	3 461	5 000	10 000
6616 Vedlikehold tak	0	4 181	0	0
6617 Vedlikehold dører og vinduer	709 325	281 565	600 000	200 000
Sum vedlikehold	2 175 097	461 637	1 375 000	1 426 000

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

Note 10 - Bygninger

	Garasjer	Tomt	Boliger	Carporter 2021
Anskaffelseskost pr.01.01	633 000	2 732 275	25 587 373	487 000
Anskaffelseskost pr.31.12	633 000	2 732 275	25 587 373	487 000
Bokført verdi pr.31.12	633 000	2 732 275	25 587 373	487 000
Anskaffelsesår	2002	1980	1982	2021

Note 11 - Pantstillelser

	2024	2023
Pantstillelser	22 830 563	23 327 562
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	29 439 648	29 439 648

Dokumentet er elektronisk signert

Note 12 - Langsiktig gjeld

Fana Sparebank		
Renter 31.12.24: 5,72%, løpetid 25 år		
Opprinnelig 2015	17 900 000	
Nedbetalt tidligere	5 373 938	
Nedbetalt i år	496 999	
Lånesaldo 31.12		12 029 063
Beregnet innfrielsesdato: 27.01.2040		

Sum langsiktig gjeld 12 029 063

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt 2024

Gjeld til kredittinstitusjoner 9 080 997

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Lån Fana Sparebank 34117480854	75	160 388	12 029 100

Note 13 - Disponible midler

	2024	2023
Disponible midler pr. 01.01	2 401 846	981 582
Periodens resultat	334 708	1 912 594
Årets avskrivninger	0	139 050
Avdrag lån	-496 999	-636 544
Andre poster som påvirker disp.midler	1 001	5 164
Endring i disponible midler	-161 290	1 420 264
Disponible midler 31.12.	2 240 556	2 401 846

Dokumentet er elektronisk signert

12-12-163 - Års...

Name	Date	Name	Date
Jensen, Sandra Karine Kalstad	2025-03-05	Gjervik, Hans Petter	2025-03-06

Identification

 Jensen, Sandra Karine Kalstad

Identification

 Gjervik, Hans Petter

Name	Date	Name	Date
Kvinnesland, Yngve	2025-03-05	Haagensen, Kristin	2025-03-05

Identification

 Kvinnesland, Yngve

Identification

 Haagensen, Kristin

Name	Date
Bjørnsrud, Kim Martin	2025-02-27

Identification

 Bjørnsrud, Kim Martin


KPMG AS
Kanalveien 11
P.O. Box 4 Kristianborg
N-5822 Bergen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Flaktveitåsen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Flaktveitåsen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap 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 rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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



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

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulsteinvik
Bodø	Kjeller	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansand	Straume	



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.

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 intern kontroll 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 tvil av betydning 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 modifierer 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 rettviseende bilde.

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

Bergen
KPMG AS

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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."

Rasmussen, Tom

Statsautorisert revisor

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1469570

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-03-17 13:50:08 UTC



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

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I Flaktveitåsen borettslag 2025

Sted: Liakroken Grendahus

Dato: 07.04.2025

Møtet ble åpnet av: Yngve Kvinnesland

Til stede fra styret: Hans Petter Gjervik

Sandra Karine Jensen

Kristin Haagensen

Oscar Eliassen

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Generalforsamlingen ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Vedtak: Godkjent

b) Antall fremmøtte (antall andelseiere representert)

Antall andelseiere til stede: 22

+ Antall fullmakter: 3

= Antall stemmeberettigede: 25

Side 1 av 8

c) Valg av møteleder

(Generalforsamlingen skal ledes av styrets leder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, jf. borettslagsloven § 7-9 første ledd)

Forslag til møteleder: Yngve Kvinnesland

Vedtak: Godkjent

d) Valg av referent/protokollfører

(Merk: det er møtelederens ansvar at det føres protokoll over alle sakene, men det er adgang for at en annen person velges til å utføre denne oppgaven. Ansvaret hviler imidlertid like fullt på møteleder, jf. brt. § 7-9 annet ledd.)

Forslag til referent: Sandra Jensen

Vedtak: Godkjent

e) Valg av protokollunderskriver(e)

(Det skal velges minst én andelseier som skal underskrive protokollen, jf. brt. § 7-9 annet ledd. Obs, sjekk vedtektene, kan være vedtatt at to stk skal underskrive)

Forslag til protokollunderskriver: Rune Bermtsen

Vedtak: Godkjent

f) Valg av tellekorps

(Velges bare dersom det er nødvendig, to – tre personer)

Forslag til tellekorps: Kristin Haagensen og Oscar Eliassen

Vedtak: Godkjent

g) Godkjenning av dagsorden

Møteleder spurte om det var noen som hadde bemerkninger til dagsorden slik den fremkommer av innkallingen

Vedtak: Godkjent

Side 2 av 8

2. Rapport fra styret

Rapport fra styret for 2024 ble gjennomgått

Kommentarer:

Ventiler - er det plan om utskifting? I utgangspunktet ikke planlagt utskifting, men det gjøres etter behov.

Internet/tv -kommentar om tregt internett. Styret ber om at dette meldes inn fortløpende og kan bistå med kommunikasjon til telia. Beklagelig at tv2 ikke er del av pakken lengre, alle har fått ekstra poeng å bruke.

Gjerder – noe trøbbel med maling på gjerde ved øvre flaktveit. Styret sjekker opp.

Fartsdump ved fotballbanen – forslag om å frese den bort.

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap

(Godkjenning av årsregnskap skjer ved avstemning med alminnelig flertall)

Behandlingen gjaldt årsregnskapet for 2024

Vedtak: Godkjent

4. Innkomne forslag

Forslag 1 – Skjeggkre:

Styret har fått forespørsler om vi har noe plan for å håndtere skjeggkre i borettslaget. Dette har vært et tema i noen år og en rekke har tidligere fått satt ut gift for dette. I tilstandsregistreringen styret har forsøkt å gjøre i laget i år har om lag halvparten av de som har svart oppgitt at de har sett skjeggkre i sin bolig. Styret har undersøkt hvilke muligheter vi har og priser på de ulike alternativene. Styret er likevel usikker på hva som er beste løsning for laget, da det erfaringsmessig vil være vanskelig å organisere tilgang til alle boligene på samme tidspunkt osv. Noe som ofte er en forutsetning for en samlet pris for hele borettslaget. Det er heller ikke anbefalt å ta en enkelt bolig da skjeggkre vil flytte seg mellom boligene og vil komme raskt tilbake dersom man kun tar en enhet. Vi har dekning for dette i vår forsikring, men her er det en forutsetning at man tar en hel rekke om gangen og egenandel på 6000,- per rekke (potensielt 6000,- * 21 rekker = 126 000,-). Vi har derfor følgende alternativ vi ønsker at generalforsamlingen stemmer over:

- Vi gjør ingenting - GF opplever det ikke som et så stort problem at laget må gjøre noe samlet
- Vi aksepterer et av tilbudene fra skadedyr firma på en felles runde for å sette ut gift i alle enhetene. Foreløpig beste pris på en samlet bekjempelse er på ca. 50 000,- totalt.

25 stemmer

12 stemmer på B, 13 stemmer på A

Vedtak: Flertallet stemte A – Vi gjør ingenting proaktivt, men responderer på beboere som melder inn forsikringssaker.

Side 3 av 8

Forslag 2 – Leie av grendahuset:

Forslag til vedtak: Styret i grendahuset kan arbeide videre med sikte på at grendahuset kan leies ut til en leietaker, og ikke leies ut som nå.

Vedtak: Godkjent

Forslag 3 – Endring av vedtekter vedrørende parkeringsbestemmelser:

Foreslått endring:

13 Parkering og ladeanlegg

13-1 Parkering

Borettslagets styre fastsetter regler for parkering og bruk av kjøretøyer innenfor lagets eiendom. I den utstrekning det er nødvendig å få politiets eller andre myndigheters tillatelse til regulering, sørger styret for å innhente tillatelse. Styret skal også sørge for de nødvendige skilter og materiell til regulering.

Ingen må foreta parkering eller bruke motorkjøretøyer innenfor borettslagets område på en slik måte at det virker sjenerende eller volder ulemper for eksempel ved sperring av adkomstveier, støy og motorlarm eller eksos. Motorkjøretøyer som er feilparkert eller parkert slik at de volder ulempe, kan fjernes ved beslutning fra styret eller den som styret bemyndiger.

Andelseierne plikter å følge de regler som er fastsatt av styret for parkering og bruk av motorkjøretøyer innenfor borettslagets område. Brudd på disse regler av andelseierne eller deres husstandsmedlemmer får samme virkning som brudd på hus ordensreglene for øvrig og kan bl.a. føre til pålegg om salg.

Det er ikke tillatt å eie mer enn 2 garasjer/carporter. Ingen kan eie garasje/carport dersom de ikke andelseier i borettslaget.

13-2 Utendørs P-plass

Styret er ansvarlig for tildeling av utendørs p-plass. Plasser tildeles etter følgende kriterier:

- Eiere uten fast p-plass
- Ansiennitet i borettslaget
- Medlemsnummer i BOB

Dersom tildelt utendørs P-plass ikke benyttes og eier har flere parkeringsplasser, kan styret tildele plassen til beboere på venteliste. I så tilfelle må styret informere eksisterende eier senest 14 dager før skifte.

13-3 Garasje/Carport

Garasjer og carporter disponeres av andelseier og kan selges fritt til andre beboere til markedspris. Ved salg av garasje/carport skal styret informeres.

13-4 Eierskifte av andel

Side 4 av 8

Når andelen skifter eier, følger én fast parkeringsplass følge med andelen. Dersom andelen har mer enn en garasje/carport, skal plass nummer to legges ut for salg i borettslaget. Salget av plass nummer to skal informeres styret senest 14 dager før salg av boligen. Styret informerer så resten av beboere gjennom sine kanaler, for eksempel på sine nettsider. Dersom andelen har garasje/carport og en utendørs P-plass kan styret tildele P-plass til beboere på venteliste.

Dersom ingen beboere har meldt interesse for å kjøpe garasje/carport nummer to innen 14 dager kan plassen følge med andelen til ny beboer.

13-5 Vedtekter for ladeanlegget

§ 1 Innledning

Ladeanlegg – LAD 24 for elbiler er tilrettelagt på samtlige parkeringsanlegg i borettslaget. Ladestasjonene er delt opp i 3 anlegg og består av følgende: LAD P-1 (v/Flaktveitbotn 2) og P2 (Betonggarasjen) et felles anlegg, LAD P-3 (Øvre Flaktveit) og LAD P4 (v/fotballbanen)

§ 2 Tilknytningsavgift

Andelseiere som ønsker å knytte seg til ladeanlegget må betale en tilknytningsavgift. Ved tilknytning til ladeanlegget tilkommer avgift pålydende 9 600,- per andel. Tilknytningsavgiften justeres i henhold til konsumprisindeksen med utgangspunkt i indeksåret 2018.

§ 3 Fremføring av ladekontakt

Andelseier må selv bestille ladepunkt til parkeringsplass/ carport/ garasje. Nye ladepunkt skal kobles til eksisterende system, levert av Oneco. Det er ingen krav om å benytte Oneco for montering av ladepunkt, men Oneco må stå for tilkobling til deres system. Ved etablering av nytt ladepunkt skal FDV-dokumentasjon sendes til styret.

§ 4 Fordeling av strømavgifter

Forbruk, nettleie og avgifter (Enova) fordeles etter forbruk mellom brukerne uavhengig av hvilket ladeanlegg de er tilknyttet. Dette for å sikre en lik strømpris uavhengig av hvor i borettslaget ladepunktet er.

§ 5 Lade plass

Ladeplassen på parkering 1 følger andelen (se vedtektenes pkt. 13 vedrørende parkering).

§ 6 Oppsigelse av lade plass og stengning av ladepunkt

Dersom andelseier ønsker å frasi seg lade plass, skal styret varsles. Oppsigelsesfrist for strømabonnementet er 3 måneder grunnet etterskuddsvis betaling av strømforbruk jfr. § 4.

GF stemmer over dette, ja=for å endre vedtekter eller nei
25 stemmer, 24 ja, 1 nei

Vedtak: Fiertallet stemmer ja, godkjent

5. Vederlag til styremedlemmer

(All av vederlag/honorar/godtgjørelse o.l. skal vedtas av generalforsamlingen jf. brl. § 8-4)

Forslag: Kr 205 000,-
Vedtak: Kr 205 000,- godkjent

6. Valg av styre

(Generalforsamlingen skal velge styremedlemmer, jf. brl. § 8-2 første ledd. Styret må påse at antall valgte styremedlemmer er i samsvar med sameiets vedtekter. Styret må forut for valget sjekke hvem av styrets medlemmer som er på valg. Styremedlemmer velges for 2 år dersom ikke annet følger av vedtaket. Styremedlemmer velges med alm. flertall av de avgitte stemmer. Det bør fremkomme av protokollen hvem som stiller til valg. **Styreleder velges særskilt jf. brl. § 8-2.**)

Sammensetningen i styret før dagens valg:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	Navn	Periode (fra – til)
Styreleder	Yngve Kvinnesland	2024-2026
Nestleder	Hans Petter Gjervik	2024-2026
Styremedlem	Sandra Karine Jensen	2023-2025
Styremedlem	Kristin Haagensen	2023-2025
Styremedlem	Kim Bjørnsrud	2023-2025
Vara	Oscar Eliassen	2024-2025

Forslag til kandidater:

Styremedlem	Sandra Karine Jensen (gjenvalg)
Styremedlem	Oscar Eliassen (tidligere vara)
Styremedlem	Steffen Natland
vara	Kristin Haagensen (tidligere styremedlem)

Slik er sammensetningen i styret etter dagens valg:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	Navn	Periode (fra – til)
Styreleder	Yngve Kvinnesland	2024-2026
Nestleder	Hans Petter Gjervik	2024-2026
Styremedlem	Sandra Karine Jensen	2025-2027

Styremedlem	Oscar Eliassen	2025-2027
Styremedlem	Steffen Natland	2025-2027
Vara	Kristin Haagensen	2025-2026

Underskrifter:

Møteleder

Yngve Kvinnestad

Referent

Sandra K. Jansen

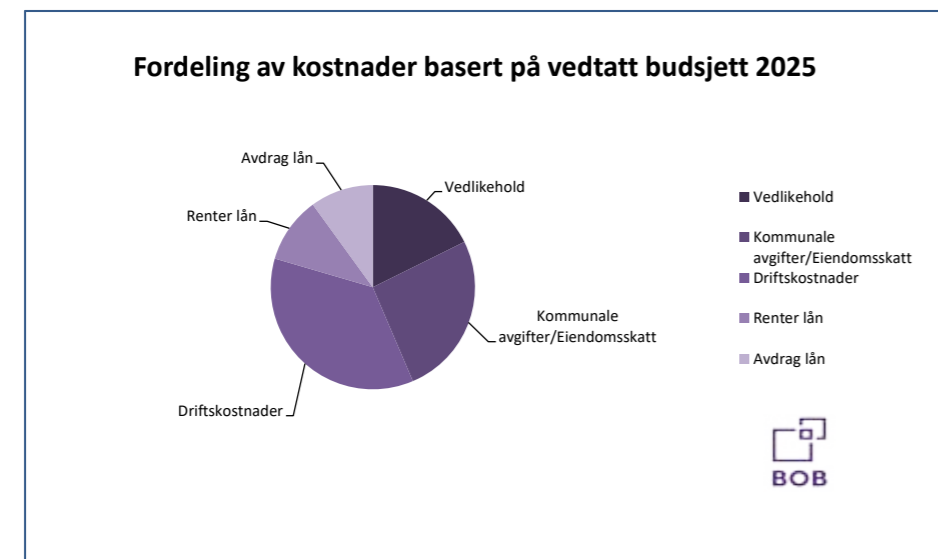
Protokollunderskriver

Rune S. Bernben

Boligselskapets navn	163	FLAKTVEITÅSEN BORETTSLAG (0163)
Budsjett år	2026	

Budsjett tall hele boligselskapet	Kostnader i kr	Kostnader i %
Vedlikehold	1 025 000	16 %
Kommunale avgifter/Eiendomsskatt	1 500 000	24 %
Driftskostnader	2 083 295	33 %
Renter lån	607 000	10 %
Avdrag lån	580 000	9 %
Overskudd / Underskudd (underskudd vises med negativt fortegn)	565 255	9 %
Sum innkrevd felleskostnad inkludert andre inntekter	6 360 550	100 %

Denne oversikten viser, i prosent, hvor mye kostnadene utgjør av lagets inntekter.
 Hvis laget går med overskudd så vil dette gå til økning av oppsparte midler (disponible midler).
 Hvis laget går med underskudd så vil dette redusere de oppsparte midlene (disponible midler) eller dekkes av låneopptak.
 Oversikten er basert på vedtatt budsjett pr desember mnd. Eventuelle endringer i renter og felleskostnader gjennom året er det ikke tatt hensyn til.



BOB BBL
januar 2026

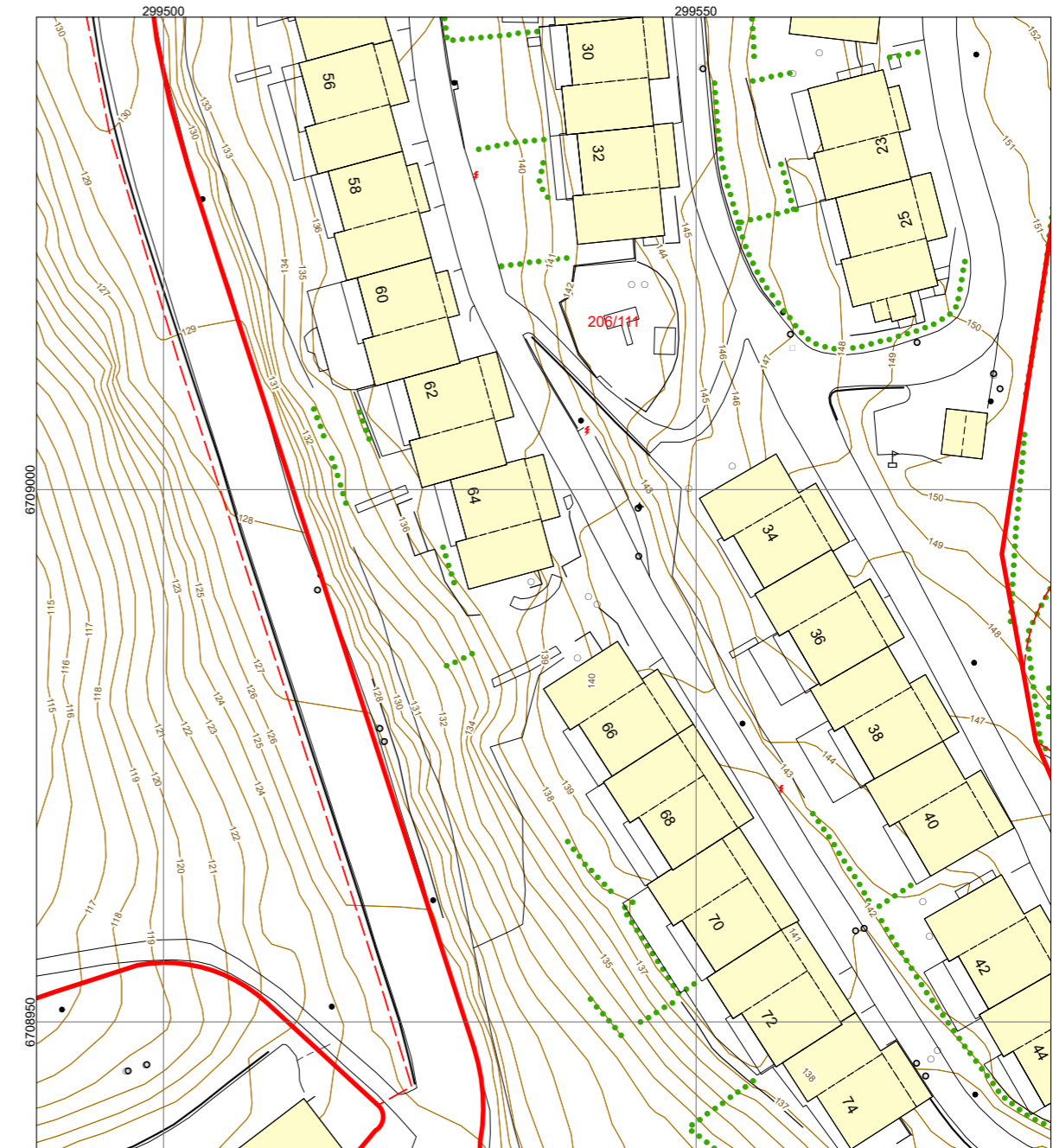


BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 09.03.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 206/111/0/0
Adresse: Flaktveitbotn 64



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

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakt starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringssselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

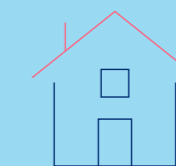
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 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, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILASJONER 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, krokhengete 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 uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.

- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

FLAKTVEITBOTN 64, 5135 FLAKTVEIT. Gnr. 206, bnr. 111, i FLAKTVEIT kommune, oppdragsnr.: 1130260038
Megler: Ken Martin Wigand, mobil: 48081353, e-post: kmw@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud 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. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsdato: _____ Fødselsdato: _____

Adr.: _____ Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____ Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____ Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____ E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____ Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgiver ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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.

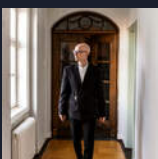
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

5. Husk at 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.



proaktiv.no



Ken Martin Wigand
Eiendomsmegler / Partner
480 81 353
kmw@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Sandviken AS
Christian Michelsens gate 5 A, 5012 Bergen, 55 30 32 00, sandviken@proaktiv.no