

PROAKTIV

Eksklusiv drømmeleilighet

Les gjennomgang av boligen
med eier side 10 og 11

KOLÅSHØYEN 2



Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

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

• Heimdalen

Søbstadveien 1, 7088 Heimdalen
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

Løvenvoldgata 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

PÅKOSTET OG EKSKLUSIV DRØMMELEILIGHET MED UTSIKT OG
ETTERMIDDAG / KVELDSSOL. KANSKJE NABOLAGETS FINESTE BAD.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: KOLÅSHØYEN 2, 5135
FLAKTVEIT

Gnr./Bnr.: Gnr. 206, bnr. 98, andelsnr. 74,
org.nummer 953 207 192 i Bekkjakrokane
Borettslag

Prisantydning: 3.790.000,-

Omkostninger: 18.396,-

Andel fellesgjeld: 190.373,-

Totalpris: 3.998.769,-

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 1979

Rom/soverom: 3/2

BRA: 93 m²

BRA-i: 86 m²

Etasje: 4

Garasje/Parkering: Garasjeplass

Tomt: 33793.1 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 6.559,-

Felleskostnader inkl.: Dugnad, kabel tv /
internett, renhold, fondavsetning,
vedlikehold, kommunale avgifter,
eiendomsskatt, energikostnader, revisjon,
forsikring, forretningsførsel, lønn og
honorarkostnader, avdrag lån og renter lån.

Energimerke: Energiklasse: Oransje E.

INNHold

2	5	6	9
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Nærområdet	Fasade
10	12	16	18
Gjennomgang av boligen	Stue	Balkong	Kjøkken
22	23	26	32
Bad	Soverom	Kjerneinformasjon	Vedlegg
118			
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.

A handwritten signature in black ink, reading 'Ken Martin Wigand'.

Ken Martin Wigand
Eiendomsmegler / Partner



FLAKTVEIT

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

Flaktveitrinden Linje 4, 4E, 27	2 min 0.2 km
Arna stasjon Linje F4, L4, R40	15 min 12.9 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	18 min 15.5 km
Bergen Flesland	32 min

DAGLIGVARE

Bunnpris Ulvedalen Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	7 min 0.5 km
Kiwi Nyborg	12 min

VARER/TJENESTER

Gullgruven	4 min
Vitusapotek Gullgruven	4 min

SPORT

Flaktveitsvingane ballbinge Ballspill	1 min 0.1 km
Flaktveit skole Aktivitetshall	5 min 0.4 km
SKY Fitness Åsane	12 min
Pro Padel Åsane	12 min



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

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

lett tilgjengelig i sitt eget nabolag.

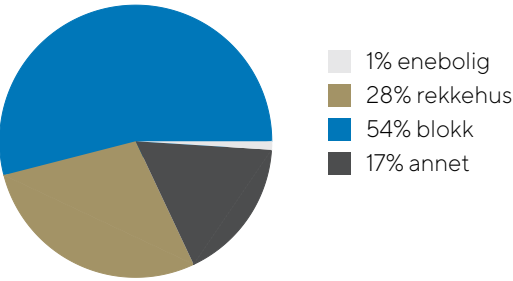
Etter å ha tatt til høyre i lyskrysset fortsetter vi rett frem. På høyre side ligger Liavatnet, en tursti som ble oppgradert i 2024 for å være fint tilrettelagt for alle. Her kan man sette seg ned på en benk og se på BOB sitt nye og unike boligprosjekt Liaparken, som har som visjon å knytte mennesker 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



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.





Jeg parkerer på en av borettslagets mange ledige gjesteparkeringsplasser og går mot nummer 2. Det er fredag formiddag og jeg har blitt invitert hjem til Morgan og Marta sin toppleilighet i forbindelse med at flyttelasset deres skal videre til en kjedet enebolig i samme nabolag. Det første man legger merke til er at borettslaget er under oppgradering, nemlig balkongene. Siden dette er den 10 eller 12 leiligheten jeg selger i borettslaget kan jeg si at Bekkjarkorkane brl både er og har vært det mest ettertraktede borettslaget på Flaktveit. De har lavere fellesutgifter enn de fleste andre, de store oppgraderingene tok de på begynnelsen av 2000-tallet, samt alle takene på begynnelsen av 2020-tallet. Det siste som mangler er å erstatte de fæle betongkassene med nyere og mer moderne glassgjerde. På toppen av trappen i fjerde etasje står Morgan med en smilende tronarving på armen, klar for å vise meg leiligheten. Før vi går inn peker han på den ene døren i gangen og forteller at leiligheten har en romslig bod her, en i første etasje og en garasjeplass under blokken.

Siden jeg selv bor på Flaktveit og er så heldig at jeg får både selge og verddivurdere mange boliger kan jeg uten å overdrive si at dette her er en av de fineste leiligheten i nabolaget. Den ble pusset opp for 4-5 år siden av noen som valgte kvaliteter for å bo der selv. Derfor er alt gjennomtenkt, alt er gjennomført med kvaliteter plukket fra høyt oppe på listen. Morgan sier at

da leiligheten ble solgt forrige gang satte den prisrekord i borettslaget, noe som er enkelt å forstå når man kommer inn. Det første som møter oss er en lys og innbydende entré med plass til å henge av seg jakken og sette fra seg skoene, et formidabelt førsteinntrykk. Morgan legger til at alle lys er smartlys-styrt og steder man vanligvis ikke setter inn en ekstra spot har det blitt satt inn en ekstra spot for å ikke spare på noe.

Videre inn blir Marta med oss på resten av gjennomgangen, og jeg spør hvorfor de skal selge en så fin leilighet. Hun sier at de var egentlig ikke på boligjakt og hadde tenkt å bo her i veldig mange år, siden alt er så fint tilrettelagt med nærheten til firerbussen, barnehagen og barneskolen er bokstavelig talt nærmeste nabo til borettslaget og at blokken er perfekt vendt i forhold til ettermiddag/ kveldssol. Man da en av de sjeldne kjedet eneboligene på Øvre Flaktveit kom for salg kunne de ikke la denne muligheten gå ifra seg. Stuen er romslig, med plass til både sofakrok og spisestue. Spilene på veggen gir et moderne uttrykk og samtidig en lun atmosfære. Jeg går bort til stuevinduet og ser den vidstrakte utsikten. Morgan sier at vi dessverre ikke kan gå ut på balkongen nå siden den er under rehabilitering, men når den er ferdig kan man nyte over 12 kvadratmeter med uteplass, hvor solen kommer før du kommer hjem fra jobb på ettermiddagen og forsvinner ikke før den stuper ned bak fjellene.



De har valgt en oppgradering, nemlig Møre Royal terrassebord på balkongen.. Marta sier at de kunne ikke la være når alt annet i leiligheten er innertier. I motsatt ende av leiligheten er kjøkkenet, med Kvik-innredning, integrerte hvitevarer, sorte og moderne fronter uten overskap på den ene siden, store fullskap på den andre. Morgan sier at det har kommet en liten sprekk i kanten på platetoppen, som kun er estetisk. Han sier at i dette bruk og kast samfunnet har ikke de ønsker å kaste en nesten ny platetopp på grunn av en liten sprekk uten praktisk betydning, men dersom en ny eier ønsker kan de erstatte den før de nye flytter inn.

Morgan sier at dersom du ikke er overbevist allerede skal jeg vise det som gjør at du blir det. Badeværelset. Jeg tror det eneste ordet jeg kan beskrive det med har tre bokstaver: Wow. Legg merke til hvordan lyset snakker sammen med sjatteringen i flisene på veggen, legg merke til innredning i samme stil som kjøkkenet, det runde speilet, lyset i dusjnisen, stjernetaket. Dette er et misunnelsesverdig drømmebad. Badeværelset har en egen vaskeromsnisje, hvor Morgan og Marta har fått anbud for å lukke igjen med skyvedørsgarderober, men siden det var 12 ukers levering rakk de ikke å få satt inn disse. Dersom ny eier vil kan de overta dette anbudet. Til slutt er det leiligheten to soveværelser. I opprinnelig planløsning er det tre soveværelser, men to av

disse har blitt slått sammen til ett. Det betyr at i dag har man to store værelser med plass til dobbeltseng og ønsket garderobeløsning.

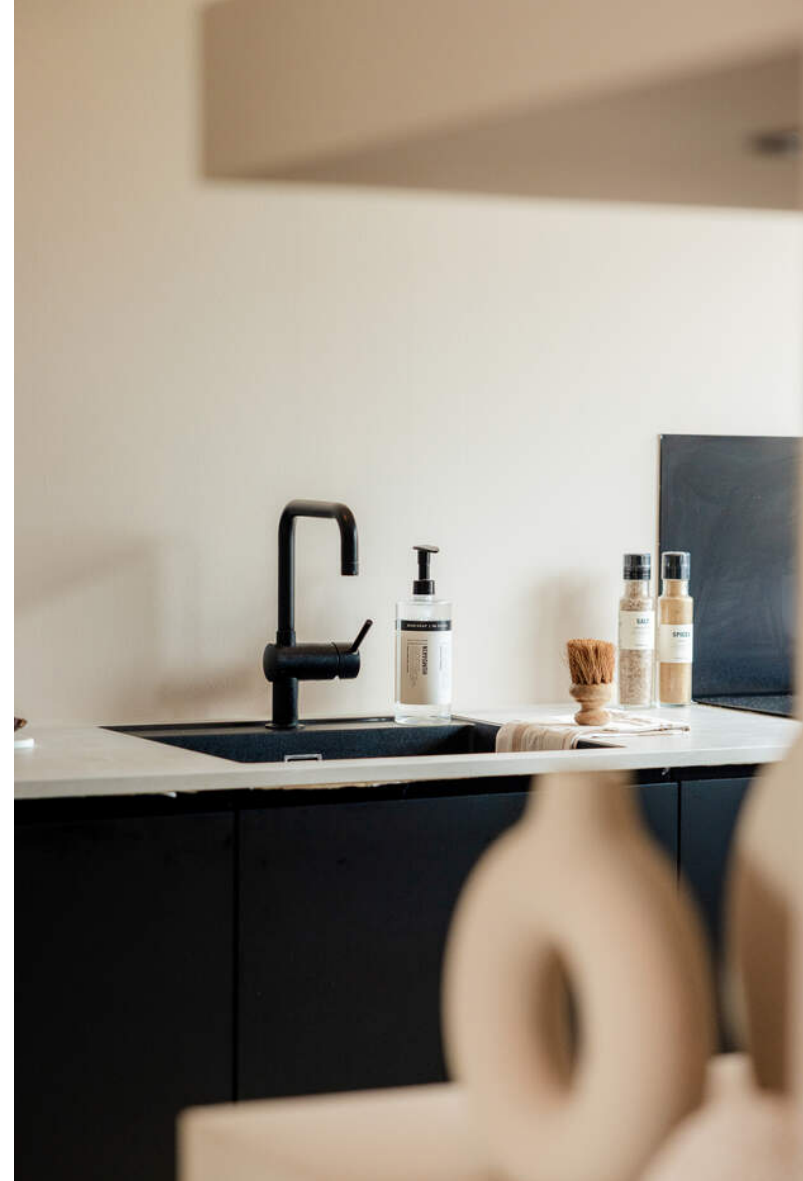
Vi setter oss ned ved spisebordet og jeg spør hvem de tror kommer til å forelske seg i denne leiligheten. Morgan starter med å si at dette er en leilighet som passer for mange, spesielt de som ikke ønsker å bruke tid eller penger på oppussing og bare vil flytte rett inn. Om man er par, enslig, ung eller voksen er dette en leilighet som appellerer til mange. Kvalitetene er valgt ut av noen som har bodd her selv og ikke for å selge igjen etter kort tid. Marta avslutter med at hun ikke på noen måter har lyst til å selge denne fine leiligheten, men gleder seg over at nå er det noen nye som skal få nyte den i årene som kommer.



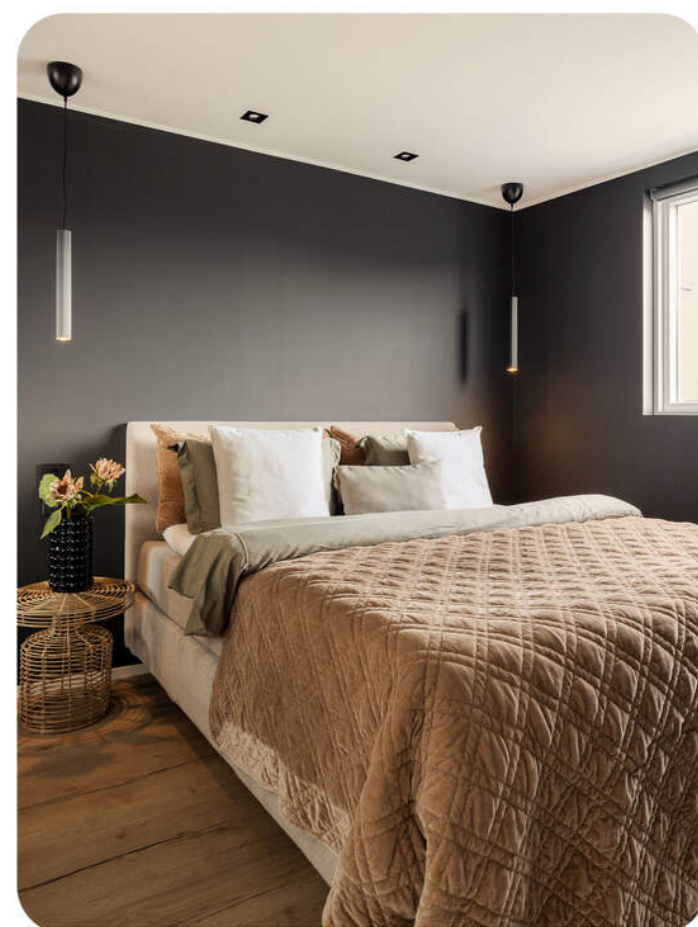
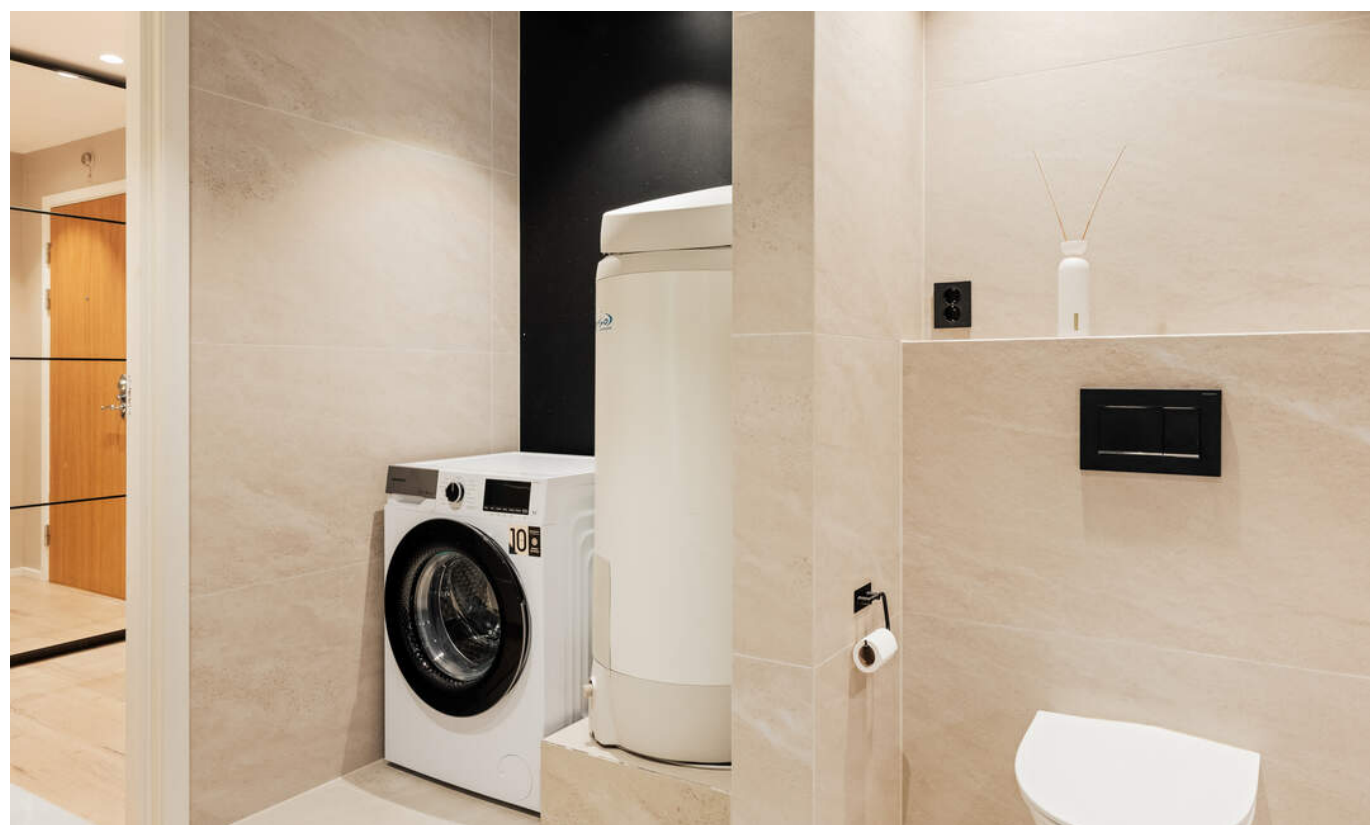


BALKONGEN ER UNDER
REHABILITERING. FØR
DENNE ER HELT FERDIG
BLIR DET LAGT NED MØRE
ROYAL TERRASSEBORD.











KJERNEINFORMASJON

PARKERING

Garasjeplass

Tomtestørrelse

33 793 m²

Beskrivelse av tomt

Tomtearealet er felles for borettslaget. Opparbeidet med interne veier, lekeplasser, grøntarealer og diverse prydbusker/beplantning.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

BYGGEMÅTE:

Yttervegger: Liggende bordkledning og fasadeplater.

Etasjeskillere: Betong

Tak: Tekket med papp/rulleprodukt eller tilsvarende bane / mambrantekking.

Vindu: PVC vinduer med 2-lags glass.

TILSTANDSRAPPORT:

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.

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 TG3:

- Platetopp: Sprekk / skade på platetoppens kant. Denne er i daglig bruk og fungerer, men vær klar over at slike skader kan utvikle seg over tid og sprekke opp. Kostnad: Under 20 000.

Boligen har fått følgende TG2:

- Ventilasjon: Dårlig effekt på avtrekk ved befaringsdag. Eier informerer om at det mekaniske avtrekket setter på to ganger daglig og at nabo har kontaktet borettslaget vedrørende dette.
- Vannledninger: Rørkursene på rør i rør systemet på vannledninger er ikke merket og derfor automatisk gitt TG2.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsopgaven 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 bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Bygningssakskyndig

Roy Nordanger (befaringsdato: Torsdag, 5. mars 2026)

Innhold

Leiligheten ligger i byggets øverste etasje og inneholder følgende: Entré, stue, kjøkken, badeværelse og to soveværelser. I tillegg disponerer leiligheten en bod i samme etasje som leiligheten og en i første etasje.

Areal

Bruksareal:

1. etasje

BRA-i: 86 kvm

BRA-e: 7 kvm

Total BRA: 93 kvm

Terrasse- og balkongareal:

1. etasje: 12 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig 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

Elektrisk

Energimerke

Oransje E

Info strømforbruk

Eier opplyser at årlig strømforbruk er rundt 10 000 KWT og at eiendommen er tilknyttet 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

ØKONOMI

Forretningsfører

Vestbo Bbl

Om borettslaget

Borettslaget består av 164 leiligheter

Felleskostnader pr. mnd

6.559,-

Kjerneinformasjon

Felleskostnader inkluderer

Dugnad, kabel tv / internett, renhold, fondavsetning, vedlikehold, kommunale avgifter, eiendomsskatt, energikostnader, revisjon, forsikring, forretningsførsel, lønn og honorarkostnader, avdrag lån og renter lån.

Andel fellesgjeld

190.373,- per lørdag, 28. februar 2026

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånummer: 13532748 4, Husbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 28.02.2026: 4.13% pa.

Antall terminer til innfrielse: 24.984

Saldo per 28.02.2026: 6 230 641

Andel av saldo: 40 508

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

Lånummer: 95267325872, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 28.02.2026: 4.99% pa.

Antall terminer til innfrielse: 70

Saldo per 28.02.2026: 23 050 964

Andel av saldo: 149 866

Første termin/første avdrag: 30.09.2025 (siste termin 30.06.2043

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

I følge regnskapet for 2024 hadde borettslaget 10 606 262 i inntekter og 7 513 064 i utgifter. Disponible midler var negative med 1 311 795.

Borettslaget rehabiliterer balkongene, et arbeid som startet i september 2025 og er estimert å ta ca 1,5 år. Prosjektet gjelder hovedsakelig utbedring / skifte altan / rekkverk. Det er vedtatt låneopptak med ramme på kr. 56 mill. for å finansiere prosjektet. Det er planlagt økning av felleskostnader på 10% 1. juli 2025, 10% 1. januar 2026, 10% 1. juli 2026. Foreløpig er det ikke helt klart hvor mye fellesgjelden vil øke per andel. Felleskostnadene for denne leiligheten stiger til 7 141 i mnd fra 01.07.2026.

Styret opplyser om at det per i dag ikke er planlagt større oppgraderinger / rehabiliteringer.

Forkjøpsrett

Ja

Styregodkjennelse

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

Dyrehold

Det er tillatt med dyrehold i boligselskapet men må søkes styret på forhånd. Det er styret i boligselskapet som skal motta

og behandle søknad fra en beboer som ønsker å holde dyr.

Forsikring

Forsikringsselskap IF
PolisenummerSP615907

Sikringsordning

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

Formuesverdi primær

880.215,- for 2024

Formuesverdi sekundær

3.520.860,- for 2024

Info kommunale avgifter

Inkludert i felleskostnadene

Info eiendomsskatt

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

Kommentar fellesgjeld

Laget har byggelån hos Handelsbanken på 56.000.000 til rehabilitering til 30.06.2027. Når byggelånet erstattes av et nedbetalingslån vil fellesgjelden for dette bli fordelt på den enkelte andel. Fellesgjelden vil dermed øke tilsvarende. Konferer megler for mer informasjon

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for bolig datert

05.05.1980. Gjenstående arbeider var da å opparbeide lekeplass og biloppstillingsplasser etter godkjente planer, finplanering og etterkomme krav fra brannvesenet. Dette måtte gjennomføres før 01.01.1981.

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

Mandag, 5. mai 1980

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende er tinglyst på eiendommens grunnboksblad:

1978/27061-1/106 05.12.1978 OBLIGASJON
Beløp: NOK 7 880 000
Panthaver: ANDELSEIERNE I BORETTSLAGET
LØPENR: 7214926
OBLIGASJON - FELLESOBLIGASJON FOR
BORETTSSINNSKUDD
ANF. PRIORITET ETTER OBLIGASJON TIL HUSBANKEN
SOM TIL ENHVER TID HVILER PÅ EIENDOMMEN

2011/535888-1/200 07.07.2011 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2010/1004769-1
1983/4852-1/106 24.02.1983 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
RETTIGHETSHAVER: BERGEN KOMMUNE. A 250.
2002/861-1/106 09.01.2002 OBLIGASJON
Beløp: NOK 21 200 000
Panthaver: HUSBANKEN
ORG.NR: 942 114 184

2011/858758-1/200 20.10.2011 **
PRIORITETSBESTEMMELSE
VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2010/1004769-1
2017/1157951-1/200 19.10.2017 21:00
FELLES PANTEDOK BOR.INNSK
Beløp: NOK 156 970
Panthaver: Borettslagets andelseiere i fellesskap,
jf. lov om borettslag § 2-11,1 ledd
LØPENR: 14026973

2025/723554-1/200 25.06.2025 09:58
PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK 80 000 000
Panthaver: STADSHYPOTEK AB NUF
ORG.NR: 991 303 995
Panthaver: SVENSKA HANDELSBANKEN AB NUF
ORG.NR: 971 171 324
ELEKTRONISK INNSENDT

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplaner på grunnen
4300000 30 ÅSANE. FLAKTVEIT FELT X OG XI 3 - Endelig
vedtatt arealplan 28.11.1977 98,9 % 5260100 30 ÅSANE. GNR

206, FLAKTVEIT FELT VI OG IX, SKOLETOMT 3 - Endelig
vedtatt arealplan 10.10.1983 190000845 0,8 %
5280000 30 ÅSANE. FLAKTVEIT FELT VIII OG IX 3 - Endelig
vedtatt arealplan 11.09.1981 0,3 %
4160000 30 ÅSANE. GNR 206, FLAKTVEIT, DEL AV
SAMLEVEG B 3 - Endelig vedtatt arealplan 02.03.1977

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

Adgang til utleie

Andelseieren kan overlate boligen til andre i opptl 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/feiervesen på eiendommen.

Grunnboksdato

Lørdag, 28. februar 2026

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

3 790 000,00 (Prisantydning)
190 373,00 (Andel av fellesgjeld)

3 980 373,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

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

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

3 989 869,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
3 998 769,00 (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 eiendomsmeplingsforetak 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 bygningssakyndiges 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 eiendomsmegler 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 skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling 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 skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte 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.

Eiendomsmegler 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.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring 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/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre 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

Morgan Knarvik
Marta Warzosczzak

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris tilsvarende kr. 86 084,00
Sum fastpris og andre inntekter 137 934,00

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

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 eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. 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 kundetiltak av 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.



Tilstandsrapport

 Andelsleilighet i borettslag

 Kolåshøyen 2, 5135 FLAKTVEIT

 BERGEN kommune

 gnr. 206, bnr. 98

 Andelsnummer 74

Sum areal alle bygg: BRA: 93 m² BRA-i: 86 m²



Befaringsdato: 05.03.2026 Rapportdato: 09.03.2026 Oppdragsnr.: 20326-1547 Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: GU1152

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



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

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

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

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 35 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.: 20326-1547

Befaringsdato: 05.03.2026

Side: 2 av 19

Kolåshøyen 2, 5135 FLAKTVEIT
Gnr 206 - Bnr 98
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den 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
- vesentlige
- etasjeskillere
- tilleggbygg 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 lovliggheit (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 20326-1547

Befaringsdato: 05.03.2026

Side: 3 av 19

Kolåshøyen 2, 5135 FLAKTVEIT
Gnr 206 - Bnr 98
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS



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 straksiltak 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.: 20326-1547

Befaringsdato: 05.03.2026

Side: 4 av 19

Kolåshøyen 2, 5135 FLAKTVEIT
Gnr 206 - Bnr 98
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS



Beskrivelse av eiendommen

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

Andelsleilighet i borettslag - Byggeår: 1980

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Gesimser har beslagtekkning.
Papptekking/ rullprodukt eller tilsvarende bane/ membrantekking.
Tak er kun observert fra terreng. Takstmann har ikke vært på taket.
Taktekking er borettslagets felles vedlikeholdsansvar.
Ytterveggkonstruksjon av stål, betong og trevirke.
Isolert konstruksjon som er kledd med luftet fasadeplater utvendig og platekledning innvendig.
Yttervegg på balkong med liggende bordkledning. Beiset eller malt overflate.
Fasader er borettslagets felles vedlikeholdsansvar.
Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.
Borettslagets felles vedlikeholdsansvar.
Vinduer skiftes etter behov i regi av borettslaget.
Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør og PVC balkongdør.
Malt trekarm med heltre hardved terskel. Standard dørvrider og lås.
Balkong er ikke tilgjengelig for inspeksjon pga ombygging-rehabilitering i regi av borettslaget.
vestvendt areal: ca 12,5 m2

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har trepanel og malte plater.
Innvendige tak har malte flater.
Boligen har innfelte spotter i takhimling i enkelte rom.
Etasjeskiller er av betongdekke. Tilstandsvurdering av bjelkelag/ etasjeskille er ikke en del av dette oppdragets forskriftskrav og konstruksjonsdel er derfor ikke tilstandsvurdert.
Boligens innerdører er av malte profilerte og formpressede lett dørbld.
Malt trekarm med hardved terskel. Standard lås og dørvrider.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom 8,69 m2
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura,kontrollerklæringer og bilder.
Eier har dokumentasjon for våtrommets oppbygging, se eiers egenekklæring.

Veggene har fliser. Taket er malt.
Innfelte spotter og stjernehimel i takhimling.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er målt til 12mm i dusjone.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 34mm.
Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med rund toppmontert servant, speil, høyskap, dusjvegg av glass og opplegg for vaskemaskin.
Boligens vannfordelingsskap for rør i rør er plassert her.
Stengeventil finnes i skap.
Boligens varmtvannsbereder er plassert her. Se egen rubrikk for varmtvannsbereder.
Vegghengt toalett med innebygget susterne.

Det er ventilering via takventil i rommet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Kjøkkenvask med ettgrep blandebatteri.
Benkeplaten er av komposittmateriale eller tilsvarende.
Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, platetopp med ventilator, induksjonstopp, vinskaf, stekeovn, kombiovn og vannstoppssystem.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.
Integrert i platetopp (se egen rubrikk, skade på platetopp).

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Avtrekk fra kjøkken, tilluft via ventiler i vinduer, klaffventiler eller vindu i luftestilling.
Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.
Plassert på bad/vaskerom.
Boligens sikringsskap inneholder følgende:

Hovedbryter 40 A.
6 kurser med automatsikringer.
Jordfeilautomater.
Strømmåler finnes i skap. Ny type med aut. avlesning.
Kursfortegnelse finnes i skap.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Felles tomt i borettslaget.

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

[Gå til side](#)

Ingen spesielle forhold som ansees som avvik ble registrert ved befaringsdag.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Andelsleilighet i borettslag

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Tegninger er fremvist fra kommunalt register

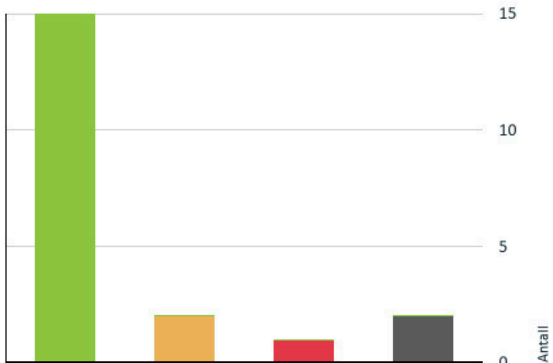
Kolåshøyen 2, 5135 FLAKTVEIT
Gnr 206 - Bnr 98
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS



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 omøblert 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, iht 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.

REFERANSENIVÅ -

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

Oppdragsnr.: 20326-1547

Befaringsdato: 05.03.2026

Side: 5 av 19

Oppdragsnr.: 20326-1547

Befaringsdato: 05.03.2026

Side: 6 av 19

Kolåshøyen 2, 5135 FLAKTVEIT
Gnr 206 - Bnr 98
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS



Sammendrag av boligens tilstand

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

Andelsleilighet i borettslag

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Kjøkken > 4. Etasje (H0403) > Kjøkken 12,67 m2 > Avtrekk
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mechaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Det er sprekk/ skade på platetoppens kant.
Kostnadsestimat: Under 20 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Vannledninger
Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Våtrom > 4. Etasje (H0403) > Bad/vaskerom 8,69 m2 > Ventilasjon
Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Kontrollert med røykappull ved befarng. Det var opplevd dårlig effekt på avtrekk ved befaringsdag.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 20326-1547

Befaringsdato: 05.03.2026

Side: 7 av 19

Kolåshøyen 2, 5135 FLAKTVEIT
Gnr 206 - Bnr 98
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS



Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET I BORETTSLAG



Byggeår
1980

Kommentar
EDR/ eiendomsregisterets matrikelopplysning.

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2020 Modernisering Opplyst vesentlig oppusset i 2020-2021

UTVENDIG

TG I Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Gesimser har beslagteking.
Papptekking/ rullprodukt eller tilsvarende bane/ membrantekking.
Tak er kun observert fra terreng. Takstmann har ikke vært på taket.
Taktekking er borettslagets felles vedlikeholdsansvar.

TG I Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Ytterveggkonstruksjon av stål, betong og trevirke.
Isolert konstruksjon som er kledd med luftet fasadeplater utvendig og platekledning innvendig.
Yttervegg på balkong med liggende bordkledning. Beiset eller malt overflate.
Fasader er borettslagets felles vedlikeholdsansvar.

TG I Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.
Borettslagets felles vedlikeholdsansvar.
Vinduer skiftes etter behov i regi av borettslaget.

TG I Dører

Beskrivelse
Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør og PVC balkongdør.
Malt trekarm med heltre hardved terskel. Standard dørvrider og lås.



Entrédør

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Balkong er ikke tilgjengelig for inspeksjon pga ombygging- rehabilitering i regi av borettslaget.
Nord-vest vendt terrasse: ca 12,5 m2 (opplyst i tidligere takst)

INNENDIG

TG I Overflater

Beskrivelse
Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har trepanel og malte plater.
Innvendige tak har malte flater.
Boligen har innfelte spotter i takhimling i enkelte rom.

TG IU Etasjeskille/gulv mot grunn

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

TG I Innvendige dører

Beskrivelse
Boligens innerdører er av malte profilerte og formpressede lett dørblad.
Malt trekarm med hardved terskel. Standard lås og dørvrider.

Oppdragsnr.: 20326-1547

Befaringsdato: 05.03.2026

Side: 8 av 19

Kolåshøyen 2, 5135 FLAKTVEIT
Gnr 206 - Bnr 98
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS



Tilstandsrapport



Innerdører

VÅTROM

4. ETASJE (H0403) > BAD/VASKEROM 8,69 M2

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon:
Eier har dokumentasjon for våtrommets oppbygging, se eiers egenerklæring.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

4. ETASJE (H0403) > BAD/VASKEROM 8,69 M2

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.
Innfelte spotter og stjernehimling i takhimling.

4. ETASJE (H0403) > BAD/VASKEROM 8,69 M2

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er målt til 12mm/m i dusjsone.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 34mm.

4. ETASJE (H0403) > BAD/VASKEROM 8,69 M2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med dokumentert utførelse.



Slukrenne ved vegg i dusjsone

4. ETASJE (H0403) > BAD/VASKEROM 8,69 M2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med rund toppmontert servant, speil, høyskap, dusjvegg av glass og opplegg for vaskemaskin.
Boligens vannfordelingskap for rør i rør er plassert her.
Stengeventil finnes i skap.
Boligens varmtvannsbereder er plassert her. Se egen rubrikk for varmtvannsbereder.
Vegghengt toalett med innebygget sisterner.

4. ETASJE (H0403) > BAD/VASKEROM 8,69 M2

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er ventilering via takventil i rommet.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Kontrollert med røykappull ved befaring. Det var opplevd dårlig effekt på avtrekk ved befaringsdag.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Må kontrolleres nærmere med tanke på effekt av avtrekk.



Ventil i takhimling. Avtrekk kontrollert med røykappull.

4. ETASJE (H0403) > BAD/VASKEROM 8,69 M2

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kolåshøyen 2, 5135 FLAKTVEIT
Gnr 206 - Bnr 98
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner og fast innredning.
Fuktsøk ble utført med Protimeter MMS3 på tilgjengelige overflater uten negative avvik.
Tilstandgrad er satt pga denne overflatemåling.

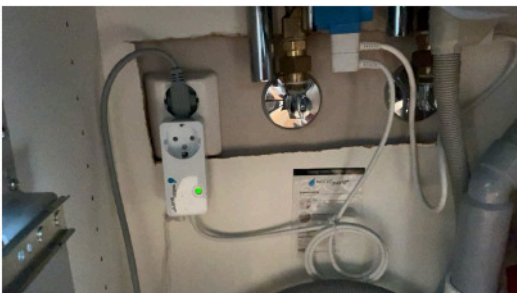
KJØKKEN

4. ETASJE (H0403) > KJØKKEN 12,67 M2

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Kjøkkenvask med ettgrep blandebatteri.
Benkeplaten er av komposittmateriale eller tilsvarende.
Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, platetopp med ventilator, induksjonstopp, vinskap, stekeovn, kombiovn og vannstoppssystem.



Det er montert aquastop og magnetventil i kjøkkenbenk.

4. ETASJE (H0403) > KJØKKEN 12,67 M2

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.
Integrert i platetopp.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
- Det er sprekk/ skade på platetoppens kant.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

NB! Skade på platetopp. Platetopp er i daglig bruk og fungerer, men vær klar over at slike skader kan utvikle seg over tid og spreke opp ytterligere. Det vil da være nødvendig med utskifting eller reparasjon.

Kostnadsestimat: Under 20 000



NB! Skade på platetopp. Platetopp er i daglig bruk og fungerer, men vær klar over at slike skader kan utvikle seg over tid og spreke opp ytterligere. Det vil da være nødvendig med utskifting.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.



Rør ibør forforderskap på bad/vaskerom. Kurser er ikke merket.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.
Avtrekk fra kjøkken, tilluft via ventiler i vinduer, klaffventiler eller vindu i luftestilling.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Kolåshøyen 2, 5135 FLAKTVEIT
Gnr 206 - Bnr 98
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS
Norsk takst

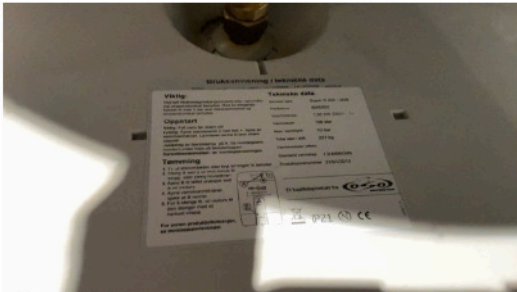
Tilstandsrapport

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.
Plassert på bad/vaskerom.

Årstall: 2013 Kilde: Produksjonsår på produkt



Direktetilkoblet.



Berederens etikett

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligens sikringsskap inneholder følgende:

Hovedbryter 40 A.
6 kurser med automatsikringer.
Jordfeilautomater.
Strømmåler finnes i skap. Ny type med aut. avlesning.
Kursfortegnelse finnes i skap.

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

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Se samsvarserklæring fra elektriker.

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

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.



Boligens sikringsskap.

Kolåshøyen 2, 5135 FLAKTVEIT
Gnr 206 - Bnr 98
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS
Norsk takst

Tilstandsrapport



Kursfortegnelse i skapet.

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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det ble ikke registrert særskilte forhold som er vurdert som avvik ved befaringsdag.

Kolåshøyen 2, 5135 FLAKTVEIT
Gnr 206 - Bnr 98
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

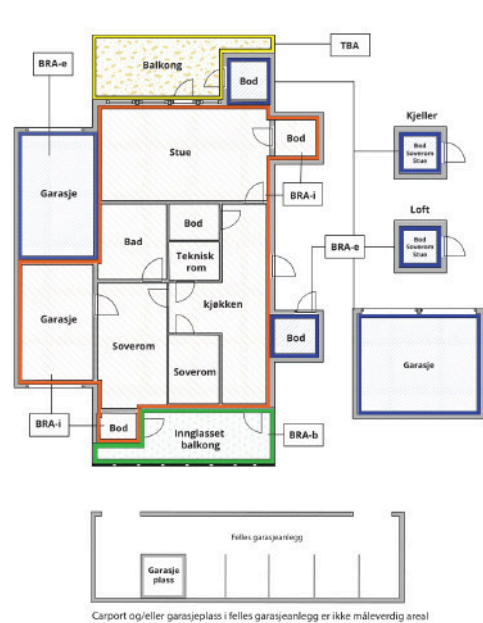
Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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?](#)

Oppdragsnr.: 20326-1547

Befaringsdato: 05.03.2026

Side: 13 av 19

Kolåshøyen 2, 5135 FLAKTVEIT
Gnr 206 - Bnr 98
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS



Arealer

Andelsleilighet i borettslag

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. Etasje (H0403)	86	4		90	12
1. etg		3		3	
SUM	86	7			12
SUM BRA	93				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. Etasje (H0403)	Entré 5,38 m2, gang 5,84 m2, bad/vaskerom 8,69 m2, soverom 2/ 11,68 m2, kjøkken 12,67 m2, stue / spisestue 29,05 m2, soverom 1/ 9,83 m2	Bod 4,24 m2	
1. etg		Bod 2,99 m2	

Kommentar

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

NB! Terrassen var ikke tilgjengelig ved befaring pga rehabilitering i regi av borettslaget. ca 11m2

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger er fremvist fra kommunalt register

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se eiers egenekklæring, samt rapportens innhold.

☒ Ja ☐ Nei

Oppdragsnr.: 20326-1547

Befaringsdato: 05.03.2026

Side: 14 av 19

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.3.2026	Roy Kristian Nordanger	Takstingeniør
	Morgan Knarvik/ ikke tilstede	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	206	98		0	33793.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kolåshøyen 2

Hjemmelshaver

Bekkjakrokane Borettslag

Kommentar

Generelle boligopplysninger om boenheten, borettslag/ sameiets felleskostnader, andel fellesgjeld og formue mv. er opplyst av forretningsfører.

Opplyste felleskostnader pr. mnd. Kr. 6559,- (*varslet økning fra 1/7 til kr. 7141,-)

herav

Andel felleskostnader 5 816,- (* 6398,-)

Tilleggsytelser:

Dugnad 120,-

Kabel-tv/bredbånd 479,-

Renhold/plikt 144,-

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

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0403/BEKKJAKROKANE BORETTSLAG	953207192	H0403	VESTBO Boligbyggelag BBL	Warzosczaak Marta, Knarvik Morgan Sørdal

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
74	13 916 31.12.2025	190 373 28.02.2026

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.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral beliggenhet på Flaktveit i Åsane.

Gangavstand til bussholdeplass like ved, idrettsanlegg, treningsenter, butikker, skoler og de fleste servicetilbud finnes i Åsane.

Det er gode bussforbindelser i bydelen med hovedterminal/ knutepunkt ved Åsane senter.

Kort gangavstand til Ulvedalen Torg.

Eiendommen har gode solforhold. Utsikt til nærområdene.

Fine turterreng i området. Eks. Liafjellet, Hjortland og Hjortlandsdalen som har turløyper inn til byfjellene.

Se for øvrig kommunens nettside for mer informasjon om

bydelen. <https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/bydelene/asane>

Noen ca. avstander fra boligen:

* Gullgruven (handlesenter) 2 km

* Åsane senter 3 km

* Bergen sentrum 12 km

* Indre Arna 14 km

Øvrige opplysninger om boligens nærområde, servicetilbud og annet vil fremlegges og belyses i prospekt fra meglerforetaket.

Adkomstvei

Tilkomst via offentlig vei med privat stikkvei til eiendommen.

Fast egen parkeringsplass i fellesgarasje.

Egen parkeringsplass for gjester.

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

Borettslagets felles tomt besitter i hovedsak bygningsmassen, asfalterte tilkomstveier, gangveier, parkeringsareal, lekeområder, ballbinge, trapper, murer, blomsterbed, plener, gjerder osv.

Tinglyste/andre forhold

Se eiendommens grunnboksutskrift.

Øvrige opplysninger som er relevant for avhending av fast eiendom 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.

Se ansiennitetsregler punkt 10.

Bebyggelsen

Eiendommen ligger i et etablert bo-område og tilhører borettslaget Bekkjakrokane Borettslag. Bekkjakrokane Borettslag består av 164 leiligheter fordelt på flere terrasseblokker. Felleslokale som kan leies - kontakt styret. Vaktmester en dag i uken - etter behov. Området består hovedsakelig av småhusbebyggelse i form av av terrassehus, rekkehus og lavblokker.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	SP615907			
Kommentar Felles byggforsikring for borettslaget (ikke innbo). Opplysninger om forsikringselskap og polisenr. er opplyst av forretningsfører.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.03.2026	Egenerklæring er fremlagt av eier.	Fremvist		Ja
Ordbekreftelse	26.02.2026	Oppdragsbekreftelse for takstopppdrag er sendt til rekviert pr epost.	Fremvist		Nei
Forretningsfører	27.02.2026	Generelle boligopplysninger er fremlagt. Fremlagt av forretningsfører.	Fremvist		Nei
Grunnbokutskrift	26.02.2026	Innhentet av takstmann.	Innhentet		Nei
Norges Eiendommer	04.03.2026	Matrikelopplysninger er innhentet av takstmann.	Innhentet		Nei
Tegninger	22.12.1977	Opplysning er fremvist fra kommunalt arkiv.	Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.03.2026	Rapport er sendt til eier/ rekviert for korrekturlesing og godkjenning.
2	10.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 befaringstidspunktet. 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 dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Kolåshøyen 2, 5135 FLAKTVEIT
Gnr 206 - Bnr 98
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedslitting 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.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

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

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/GU1152>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Oppdragsnr.: 20326-1547

Befaringsdato: 05.03.2026

Side: 19 av 19



Egenerklæring

Kolåshøyen 2, 5135 FLAKTVEIT

03 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Kolåshøyen 2	Kolåshøyen 2	

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?

Mai 2023

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.

Siden mai 2023, men noe redusert grunnet jobb i nord-Norge frem til januar 2024

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Knarvik, Morgan Sørdal

Selger

Warzosczzak, Marta

Forbehold

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



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

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

2021

2.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

2.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Utført av Ditt hjem service: Membran, stop og fliser Utført av GK Elektro: Downlights, stjernehimmel, varmekabler, stikkontakter Utført av Kalvenes VVS: Avløp og vannrør

2.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Ditt hjem service AS/GK Elektro/Kalvenes VVS

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

2026

4.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

4.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Pågående arbeid med fasade og oppgradering av terrasser i borettslaget.

4.1.5

Hvilket firma utførte jobben?



Fana glass m.fl.

4.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja☒ Nei

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

2020

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

GK Elektro: Alt elektrisk i leiligheten er nytt i 2020/2021 og sikringsskap har nye jordfeilautomater. Smart lysstyring og varmekabler på bad.

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

GK Elektro

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

13

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

13.1.2

Årstall
2020

13.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

13.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Kalvenes VVS: Avløp og vannrør

13.1.5

Hvilket firma utførte jobben?
Kalvenes VVS

13.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

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

Sopp og skadedyr



19

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?
I forbindelse med leie av felleslokalet i februar 2026 ble det observert noe som lignet på sølvkre/skjeggkre i en taklampe. Dette er ikke i samme blokk som vår leilighet. Ikke sett eller hørt noe utover det.

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

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 nærområdet?

☐ 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

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?
Pågående arbeid med fasaden som vil gi økte felleskostnader i tiden fremover. Siste oppdatering som u.t er kjent med er at det vil øke fra 6559 til 7215 (10%) 01.07.26.

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

Skriv opplysningene her:

Det er gjennomført EL-tilsyn av BKK 08.august 2022 etter fullført oppussing. Ingen feil eller mangler funnet. Lagt frem infrastruktur for ladeanlegg i garasjekjeller. Leiligheten har fast parkeringsplass, men ikke kjøpt lader da samboer lader på jobb og u.t har foreldre med lader.

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 28721860

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Morgan Sørdal Knarvik	2026-03-03	Marta Warzoszczak	2026-03-03
Identification		Identification	
 Morgan Sørdal Knarvik		 Marta Warzoszczak	

Egenerklærings skjema

Signed by:

Morgan Sørdal Knarvik
Marta Warzoszczak

03/03-2026
12:36:55
03/03-2026
20:35:29

BankID OIDC
High
BankID OIDC
High



Energiattest



Adresse Kolåshøyen 2, 5135 FLAKTVEIT	
Dato for energimerking 14.03.2026	Merkenummer Energiattest-2026-270549
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 139743350
Gårdsnummer 206	Bruksnummer 98
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0403



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 1980	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 86,0 m²	Oppvarmet bruksareal 86,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Mekanisk 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 224,94 kWh/m²
--

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 217,50 kWh/m²	Totalt levert pr. år 18 705 kWh
--	---



Kolåshøyen 2, 5135 FLAKTVEIT

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



Kolåshøyen 2, 5135 FLAKTVEIT

Tiltak
Tiltak utendørs Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper. Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig. Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.
Brukertiltak Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 vaskebotte; 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 9: 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 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: 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 16: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 20: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

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 **Bekkjakrokane Borettslag** org nr 953 207 192

tilknyttet
Vestlandske Boligbyggelag

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Bekkjakrokane Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (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 **Vestlandske Boligbyggelag** som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

- 2-1 Andeler og andelseiere**
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en 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.

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.

Innkalling til ordinær generalforsamling for
Bekkjakrokane Borettslag

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

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

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

Kommentere)

Del 2: Stemmeperiode - (Periode hvor de stemmeberettigede avgir sine stemmer på

innmeldte saker / dagsorden.)

Møtedato markere når stemmeperioden starter.

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

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

Det er her viktig at aktuelle kandidater er blitt forespurt og har samtykket til å stille til

valg, da det ikke er mulig å gjøre endringer når stemmegivning har startet.

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

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

Dagsorden

1 Konstituering

1.1 Status fremmøte

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

1.3 Valg av møteleder

1.4 Valg av referent

1.5 Valg av protokollvitne

2 Godkjenning av årsregnskap for året 2024/Revisjonsberetning

3 Fastsetting av godtgjørelse til styret

4 Valg

4.1 Valg av styremedlemmer

4.2 Valg av varamedlemmer

4.3 Styrets sammensetning etter valget

- 4.4 Valg av valgkomité
- 5 Valg av delegater til Vestbos generalforsamling
- 6 Saker

6.1 Jevn kostnadfordeling mellom beboerne for rehabilitering

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

02.04.2025

Styret

Vedlegg: Årsregnskap, revisjonsberetning.

2. Godkjenning av årsregnskap for året 2024/ Revisjonsberetning

Årsregnskapet og revisjonsberetningen er vedlagt innkallingen.

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

3. Fastsetting av godtgjørelse til styret

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

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

Styrets innstilling: Styret foreslår at styrehonoraret indeksreguleres.

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

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

4. Valg

4.1 Valg av styremedlemmer

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

Følgende styremedlem er på valg:

Styremedlem - Roger Askeland - ønsker gjenvalg.

Kandidat som også stiller til valg:

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

bo.

4.2 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

Forslag til vedtak: Følgende varamedlemmer er på valg.

Varamedlem - Natalie Thomassen

Kandidater:

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

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

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

4.4 Valg av valgkomité

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

5. Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

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

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

6. Saker

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

6.1 Jevn kostnadfordeling mellom beboerne for rehabilitering

Forslagstiller: Marianne Iversen.

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

Sak: At kostnadene for altanrehabilitering (og eventuelt annen

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

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

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling:

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

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

74 Bekkjakrokane BorettslagBALANSE2024			
	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
Eiendom	2, 3	42 506 200	42 506 200
Sum anleggsmidler		42 506 200	42 506 200
OMLØPSMIDLER			
Fordringer:			
Kundefordringer		0	4 000
Andre fordringer		733 500	0
Bankinnskudd og kontanter:			
Sum omløpsmidler		733 500	4 000
SUM EIENDELER		43 239 700	42 510 200

74 Bekkjakrokane BorettslagBALANSE2024			
	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
INNSKUTT EGENKAPIT AL:			
Andelskapital	4	16 400	16 400
Overkursfond	4	7 865 237	7 865 237
Sum innskutt egenkapital		7 881 637	7 881 637
OPPTJENT EGENKAPIT AL:			
Annen egenkapital	4	-6 618 960	-7 830 234
Sum opptjent egenkapital		-6 618 960	-7 830 234
Sum egenkapital	4	1 262 677	51 403
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Husbanken	5, 6	7 076 124	7 880 541
Pant-og gjeldsbrev lån	5, 6	23 621 236	24 296 091
Borettsinnskudd	6	8 966 370	8 966 370
Sum langsiktig gjeld:		39 663 730	41 143 002
Kortsiktig gjeld:			
Vestbo i mellomregning		1 291 321	997 805
Leverandørgjeld		1 021 580	315 987
Annen kortsiktig gjeld		391	2 002
Sum kortsiktig gjeld		2 313 292	1 315 795
Sum gjeld:		41 977 023	42 458 797
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		43 239 700	42 510 200

Sted: _____, dato: _____

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

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

Skatt

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

Varige driftsmidler

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

Fordringer

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

Inntekter

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

Note 1 - Disponible midler

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

Spesifikasjon av disponible midler:

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

Note 2 - Anleggsmidler/varige driftsmidler

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

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

Note 3 - Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør

	Regnskap 2024
1100 Byggningsmessige anlegg	42 506 200
Sum	42 506 200

Note 4 - Egenkapital	01.01.2024	Årets resultat	31.12.2024
Endring av egenkapital i år			
Innskutt egenkapital	16 400	0	16 400
Annen egenkapital	-7 830 234	1 211 274	-6 618 960
Overkursfond	7 865 237	0	7 865 237
Sum egenkapital 31.12.	51 403	1 211 274	1 262 677

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

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

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

Noten viser fellesgjeld fordelt på de ulike leilighetstypene.

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

Note 6 - Gjeld som er sikret med pant utgjør

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

Note 74 Bekkjakrokane Borettslag 2024

Note 7 - Andre inntekter

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

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

Note 8 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

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

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i regnskapsåret.

Note 9 - Andre Driftskostnader

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

Note 10 - Vedlikehold

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

Note 74 Bekkjakrokane Borettslag 2024

Andre opplysninger

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

Negative disponible midler er sikret med byggelånet

Resultat og balanse med noter for Bekkjakrokane Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

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



Shape the future
with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

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

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Bekkjakrokane Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

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

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et 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 konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret og forretningsfører) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



Shape the future
with confidence

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

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

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

Bergen, 10. april 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor



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

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

Nesslin, Truls

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2263660

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-04-10 11:27:35 UTC



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

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Vedtak:
Antall andeler som har avgitt stemme: 53

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:
Innkalling og dagsorden ble godkjent.

1.3 Valg av møteleder

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

1.4 Valg av referent

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

1.5 Valg av protokollvitne

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

2. Godkjenning av årsregnskap for året 2024/
Revisjonsberetning

Årsregnskapet og revisjonsberetningen er vedlagt innkallingen.

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

3. Fastsetting av godtgjørelse til styret

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

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

4. Valg

4.1 Valg av styremedlemmer

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

Følgende styremedlem er på valg:

Styremedlem - Roger Askeland - ønsker gjenvalg.

Kandidat som også stiller til valg:

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

Valg av styremedlem for Styret for Bekkjarkrokane Borettslag

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

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

4.2 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

Valg av varamedlem for Styret for Bekkjarkrokane Borettslag

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

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

4.3 Styrets sammensetning etter valget

Vedtak:
Etter valget består styret av:

Gunn Karin Strømme Pettersen styreleder valgt for 2 år i 2024

Christina Nilsen styremedlem valgt for 2 år i 2024

Roger Askeland styremedlem valgt for 2 år i 2025

Stian Jacobsen styremedlem valgt for 2 år i 2024

John William Raa styremedlem for 2 år 2024

Therese Davidsen varamedlem valgt for 1 år i 2024/25

Beate Anderssen varamedlem valgt for 1 år i 2025

4.4 Valg av valgkomité

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

Vedtak:

Følgende ble valgt som medlemmer til valgkomiteen for 1 år:

Morgan Knarvik

Geir Birkenfeldt

5. Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

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

Vedtak:

Styreleder velges som delegat, styret utnevner vara.

6. Saker

6.1 Jevn kostnadfordeling mellom beboerne for rehabilitering

Forslagstiller: Marianne Iversen.

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

Resultat etter avstemning av beslutningssak

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

Flertallskrav: Tilslutning av samtlige involverte andeler.

Vedtak:

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

Protokoll for Bekkjakrokane Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

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

Generalforsamling vil bli holdt i felleslokalet i borettslaget

Dagsorden

1 Konstituering

1.1 Status fremmøte

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

1.3 Valg av møteleder

1.4 Valg av referent

1.5 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen

1.6 Valg av tellekorps

2 Sak til behandling

2.1 Låneopptak vedr. Altanprosjektet.

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

17.01.2025

Styret

Vedlegg: Saksfremlegg, stemmesedler og fullmaktsskjema

2. Sak til behandling

2.1 Låneopptak vedr. Altanprosjektet.

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

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

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

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

Se vedlagt dokumentasjon og tidligere korrespondanse.

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

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

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

9.4.Generalforsamlingen gir samtykke til dette.

Tiltaket krever 2/3-dels flertall.

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

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

Forslag til vedtak om låneopptak

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

Tiltaket krever 2/3-dels flertall.

Forutsetninger for forslag

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

Sammendrag

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

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

Det vises til vedlegg til innkalling for flere detaljer

Styrets innstilling:

Styret anbefaler samlet generalforsamlingen om å vedta forslaget

HUSK Å GI DIN STEMME

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

VEDLEGG TIL FORSLAG

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

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

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

HUSK Å GI DIN STEMME

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

HISTORIKK

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

BAKGRUNN FOR FORSLAG

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

Kort oppsummering av faktiske forhold

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

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



Figur 1: Bilder fra rapport fra Eiendoms Consult AS

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

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

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

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

- DONAR, AOG Bygg AS, FM Strand og BALCO Entreprenør har levert tilbud på nye rekkverk som også inkluderer øvrig nødvendig arbeid. Alle er solide aktører, men det er ikke endelig avklart alle detaljer for å kunne inngå kontrakt og velge entreprenør. Tilbudene er i samme prissjikt og foreslått prosjektprognose endres ikke.
- BERAS har frem til nå spisset noen detaljer sammen med:
 - RIB* (rådgivende ingeniør bygg) STRUTEK AS (vurdert dekker)
 - ARK* Bo Arkitekter AS (skisser på nye rekkverk)
 - 3D-scanning av blokk/ nedbøyninger v/ Exact Geo Survey AS ➔ ARK

Problemstillinger 1 og 2 som har vært drøftet:

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

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

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

Hvorfor ikke gjenbruke eksisterende kasser?

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

EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING 22.01.2025

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

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

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

Vurderinger og kalkyler

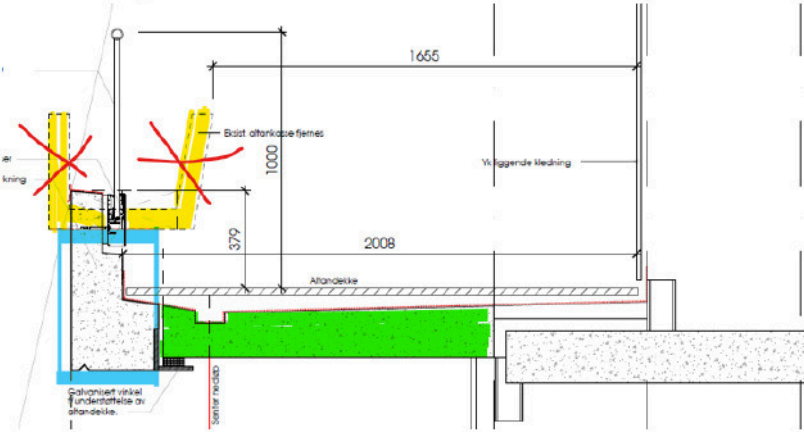
Sistnevnte løsning (2) er helt klart dyrest, men antas som den løsningen som er best egnet. Erfaringer fra andre tilsvarende prosjekter viser at åpen kant i front medfører en del klager fra beboerne. Prognosene på dette tidspunkt er satt som «worst case», det vil at man planlegger for at alt som kan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

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

Skisse av ny løsning

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

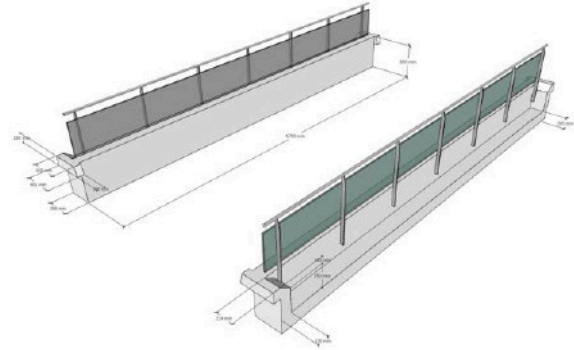
Snitt av ny løsning (gul felt er eksisterende altankasse som fjernes), nytt rekkverk i glass ser man ca. midt i eksisterende blomsterkasse.



Side 4 av 8

Side 9 av 14

EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING 22.01.2025



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

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

Skisse nye rekkverk/ fasader



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

Kostnadskalkyler

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

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

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

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

Side 5 av 8

Side 10 av 14

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

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

I kalkylen over ligger også overbygg i de øverste etasjene.

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

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

Hva kan man forvente i økte kostnader?

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

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

Antatt byggekostnader uten fratrekk av opsjoner (valgmuligheter)

BETALINGSSAMMENLIGNING				
- BEKKJAKROKANE				
LÅNEBELØP - BYGGEKOSTNADER				
kr 45 000 000	SCENARIO 1	SCENARIO 2	SCENARIO 3	
LÅNEPERIODE I ÅR	30	30	30	
BETALINGSFREKVEN	Månedlig	Månedlig	Månedlig	
ÅRLIG RENTESATS	4,00 %	6,00 %	8,00 %	
PLANLAGT BETALING	kr 214 837	kr 269 798	kr 330 194	
TOTALE AVDRAG	360	360	360	
TOTALE RENTER	kr 32 341 278	kr 52 127 185	kr 73 869 861	
Lånekostnad	kr 77 341 278	kr 97 127 185	kr 118 869 861	
Andeler i borettslaget	164			
Rente	4,0 %	6,0 %	8,0 %	Snitt
Avdrag pr. andel	kr1 310	kr1 645	kr2 013	kr1 656
Totalbeløp	kr1 310	kr1 645	kr2 013	kr1 656

Figur 4: Låneramme lav kalkyle uten uforutsette hendelser eller administrasjon

Foreslått låneramme

BETALINGSSAMMENLIGNING				
- BEKKJAKROKANE				
LÅNEBELØP - TOTALPROSJEKT MED BUFFER				
kr 56 000 000	SCENARIO 1	SCENARIO 2	SCENARIO 3	
LÅNEPERIODE I ÅR	30	30	30	
BETALINGSFREKVEN	Månedlig	Månedlig	Månedlig	
ÅRLIG RENTESATS	4,00 %	6,00 %	8,00 %	
PLANLAGT BETALING	kr 267 353	kr 335 748	kr 410 908	
TOTALE AVDRAG	360	360	360	
TOTALE RENTER	kr 40 246 924	kr 64 869 386	kr 91 926 938	
Lånekostnad	kr 96 246 924	kr 120 869 386	kr 147 926 938	
Andeler i borettslaget	164			
Rente	4,0 %	6,0 %	8,0 %	Snitt
Avdrag pr. andel	kr1 630	kr2 047	kr2 506	kr2 061
Totalbeløp	kr1 630	kr2 047	kr2 506	kr2 061

Figur 5: Låneramme worst - case

EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING 22.01.2025

Viktige hendelser fremover

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

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

Oppsummert forslag

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

Fremdrift

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

Kontrahering

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

Fremdriftsplan – oppstartsfase

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

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

Fullmakt

Andelseier _____ (navn)
_____ (adresse),

leilighet nr: _____

gir herved _____ (navn)

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

Fullmakten gjelder generalforsamlingen den _____.

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

Fullmakten er personlig og kan ikke overdras.

Sted _____ Dato _____

signatur

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Det ble registrert fremmøte i døren.

Vedtak:

Fra andelseiere møtte 56.

I tillegg ble det fremlagt 5 fullmakter.

Til sammen 61.

Fra styret møtte:

Styreleder, Gunn-Karin Strømme Pettersen

Styremedlem, Christina Nilsen

Styremedlem, Stian Jakobsen

Styremedlem, Roger Askeland

Styremedlem, John William Raa

Varamedlem, Therese Davidsen

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

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Innkalling og dagsorden (saksliste) ble godkjent.

1.3 Valg av møteleder

Tea Borgen Moen ble foreslått som møteleder.

Vedtak:

Som møteleder ble Tea Borgen Moen valgt.

1.4 Valg av referent

Lisa Søvik ble foreslått som referent.

Vedtak:

Som møtereferent ble Lisa Søvik valgt.

1.5 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen

Marie Sudman ble foreslått til å undertegne protokollen.

Vedtak:

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

1.6 Valg av tellekorps

Richard Halland og Beate Anderssen ble foreslått som tellekorps.

Vedtak:

Richard Halland og Beate Anderssen ble valgt som tellekorps.

2. Sak til behandling

2.1 Låneopptak vedr. Altanprosjektet.

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

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

Vedtak:

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

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

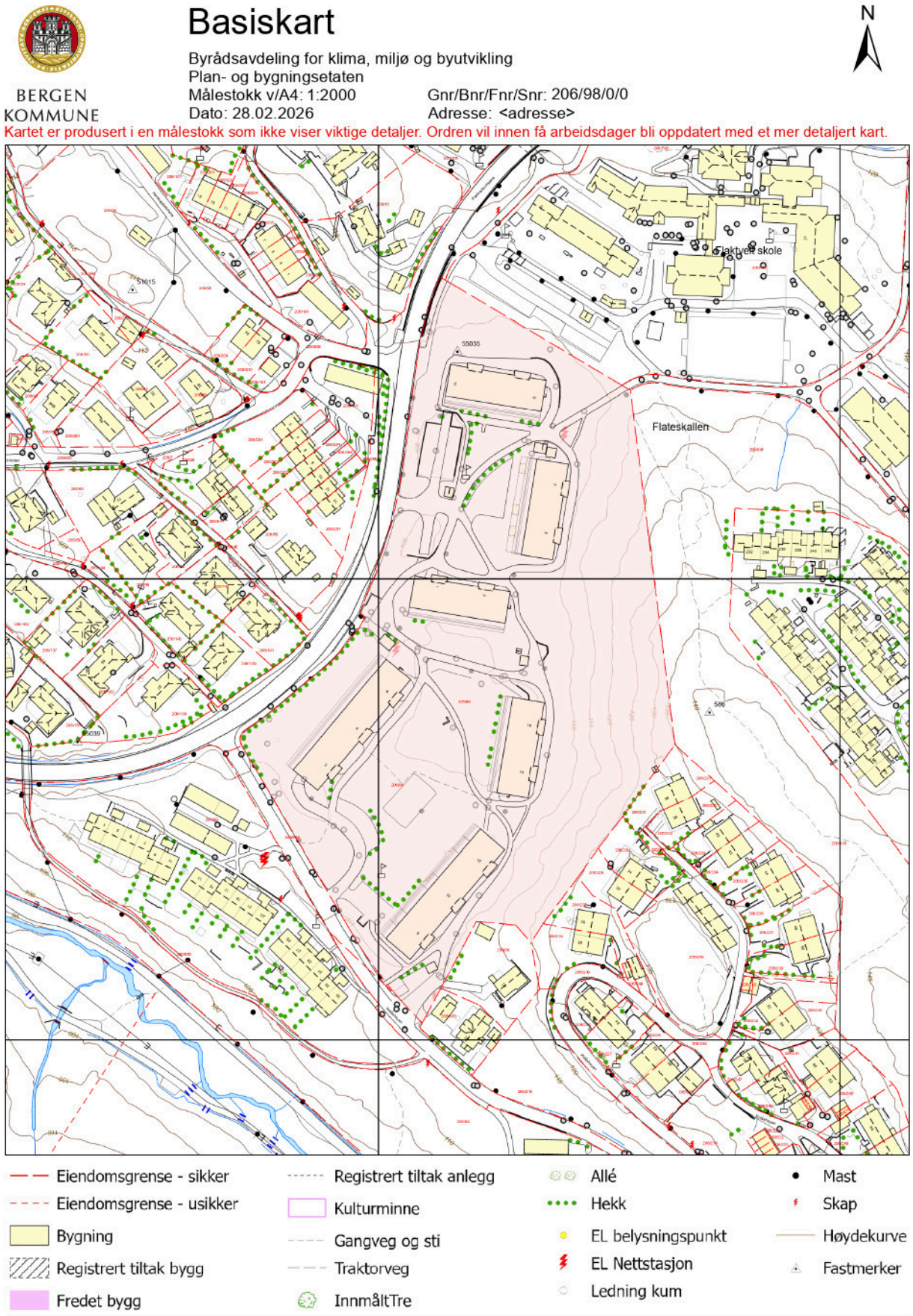
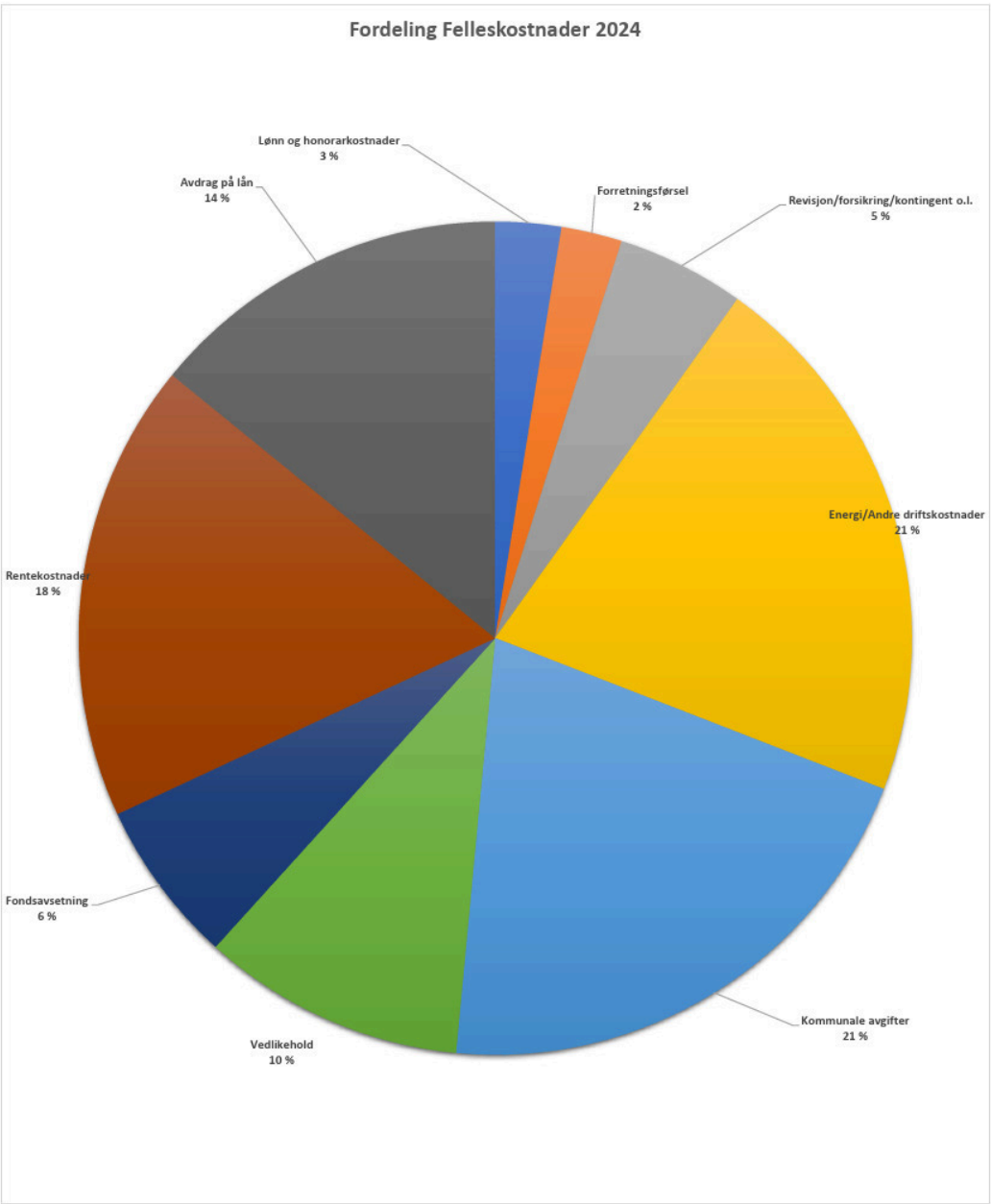
Protokoll ekstraordinært møte for Bekkjakrokane Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

74 Bekkjakrokane Borettslag

Diagrammet viser hva felleskostnaden består av ut fra selskapets årsbudsjett



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 boligjakten 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 forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

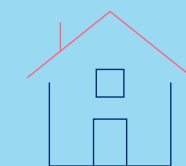
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



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 Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Bud og budgivning

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 budgivnings-plattform, 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 nettannonsen, 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:

KOLÅSHØYEN 2, 5135 FLAKTVEIT. Gnr. 206, bnr. 98, i FLAKTVEIT kommune, oppdragsnr.: 1130260036
Megler: Ken Martin Wigand, mobil: 48081353, e-post: kmw@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE 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: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

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, overtagelsesdato 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 budgivere 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.

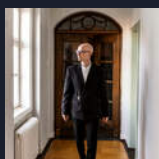
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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