

Flaktveitsvingane 5



Velkommen til

Flaktveitsvingane 5



Salgsoppgaven produsert 14. mars 2025

Åsane

Flott 2-roms leilighet etablert i 2017 med stor terrasse og fast garasjeplass. Nært Åsane Senter og herlige turområder.

Prisantydning	2 450 000,-
Fellesgjeld	113 769,-
Omkostninger	9 563,-
Totalpris	2 573 332,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 339,-
BRA-i	49 kvm
Totalt BRA	54 kvm
Soverom	1

Etasje	1
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1979

Megler	Ole Martin Lorentsen
Telefon	994 24 120
E-post	o.lorentsen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Flaktveitsvingane 5 - En flott leilighet beliggende i et attraktivt boligområde i Åsane. Leiligheten ble etablert i 2017 og alt innvendig i leiligheten ble gjort i forbindelse med etableringen.

Høydepunkter:

- Flott terrasse på 19,6 m²
- Fast parkering i garasje
- <Etablert/oppgradert i 2017
- Balansert ventilasjon
- Gulvvarme i alle oppholdsrom
- Parkettgulv

Området:

- 100 meter til busstopp
- 450 meter til Bunnpris
- Hyppige bussavganger
- Bare noen minutters kjøring til Horisont, IKEA og Åsane senter
- Flotte turmuligheter i området

Innhold:

- Entré, stue/kjøkken, soverom, vaskerom og bad
- Utvendig bod på 4,7 m²

Arealer og innhold

BRA-i:	49 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	54 kvm
TBA:	20 kvm

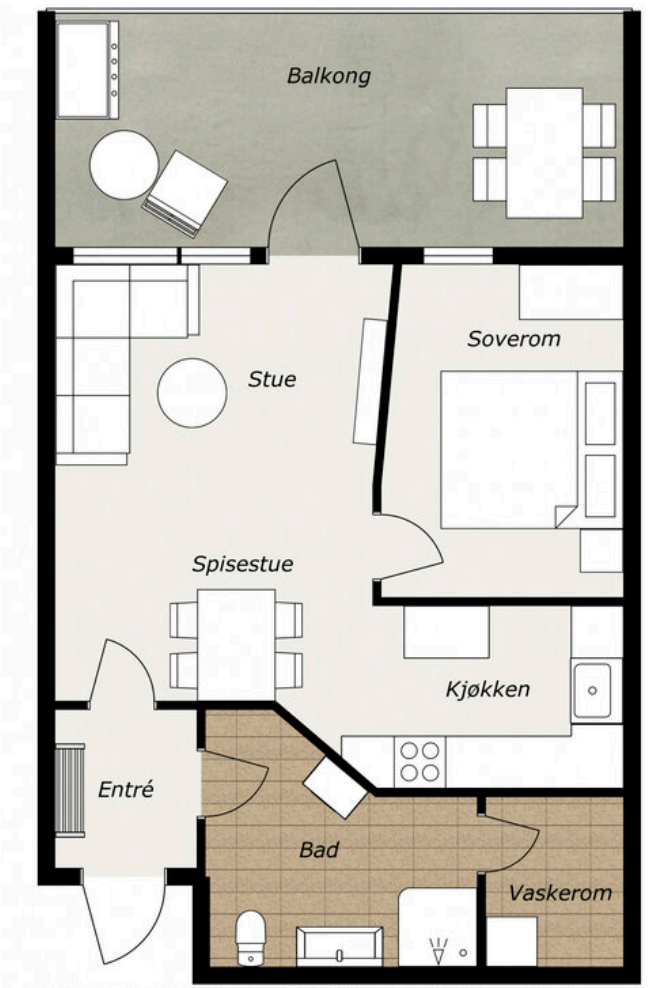
Beskrivelse

Kjeller:
BRA-i: 49 kvm. Entré, stue/kjøkken, soverom, vaskerom og bad.
Total BRA: 49 kvm.
TBA: 20 kvm. Sørvendt terrasse med utgang fra stue på ca. 19,6m².

1. etasje:
BRA-e: 5 kvm. Utvendig bod på 4,7m².
Total BRA: 5 kvm.

IMOTIV.NO

Flaktveitsvingane 5



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.
































WASHED
LINEN
Hotpoint
ARISTON
8·6kg A
WDG 8640






162
161
160







Informasjon

Flaktveitsvingane 5

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
19-0029/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Flaktveitsvingane 5, 5135 FLAKTVEIT
Gnr 206, bnr 98 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune
Andelsnr 162 i Bekkjakrokane Borettslag, org.nr. 953207192

Selger
Mehmet Isik

Kjøpesum og omkostninger
2 450 000,- (Prisantydning)
113 769,- (Andel av fellesgjeld)
---
2 563 769,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 213,- (Gebyr forkjøpsrett)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 563,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 863,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
2 573 332,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 582 632,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1979

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 49 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 54 kvm
TBA: 20 kvm

Beskrivelse:

Kjeller:
BRA-i: 49 kvm. Entré, stue/kjøkken, soverom, vaskerom og bad.
Total BRA: 49 kvm.
TBA: 20 kvm. Sørvendt terrasse med utgang fra stue på ca. 19,6m².

1. etasje:
BRA-e: 5 kvm. Utvendig bod på 4,7m².
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Areal er målt med laser på stedet. Det opplyses for ordens skyld om at areal rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt total areal. Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper, sjakter etc. Netto romareal inkluderer innebyggede garderobeskap, innkassinger/pipeløp etc. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Opplyst tilleggsareal som eksterne boder i fellesarealer er opplyst fra selger (ma°lt pa° stedet dersom tilgjengelig) og ikke kontrollert med hensyn til eierforhold, bruksrett etc.

Innhold
Leiligheten ligger fint til i under etasjen og inneholder:
Entré, stue/kjøkken, soverom, vaskerom og bad.

Parkering
- Fast egen parkeringsplass i felles garasje.
- Ellers gjesteparkering på borettslagets eiendom.

Modernisering og påkostninger
2017:
- Leiligheten ble etablert i regi av brl.

Sammendrag selgers egenerklæring
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært.
- Byttet fliser bak do sete.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært.
- Profesjonelle firma, Bergen Boligkontroll AS gjort via borettslag.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært.
- Det har blitt arbeidet på taket regi av borettslaget.

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Ikke annet en at jeg har lagt litt ekstra fuge.

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Tilstandsrapport i forbindelse med salget.

Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
- Tilstandsrapport som ble gjort 19/02/2025.

For øvrig se selgers egenerklæring som er vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig
Haaland Takst & Tilstand AS

Byggemåte
Utdrag fra tilstandsrapport:
- Grunnmur av betong/murkonstruksjoner.
- Yttervegger oppført i betong/mur og trekonstruksjoner med utvendige fasadeplater, trekledning og deler av vegger i teglstein.
- Etasjeskiller i betong.
- Flatt tak antatt tekking med takpapp eller tilsvarende.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:
- Vannledninger grunnet trykkfall.
- Overflater våtrom bad/vaskerom grunnet fall mot sluk er mindre enn det som kreves i forskriften, dør er plassert i våtsone og noe misfarging i fuger i dusjsone.

For mer informasjon se boligens tilstandsrapport vedlagt i salgsoppgaven.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
F - rød
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming med blant annet varmekabler i alle rom.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 339,- pr. mnd.

Inkluderer: - Kommunale avgifter og eiendomsskatt
- Driftskostnader
- Felles vedlikehold
- Fondsavsetning
- Forretningsførsel
- Byggforsikring
- Renter og avdrag på lån
- Styrehonorar
- Dugnad
- Grunnpakke TV/Internett

Andre utgifter

Foruten felleskostnader påløper det seg kostnader for innboforsikring og strøm.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 762 065,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 048 259,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Grunnpakke TV/Internett inkludert i felleskostnadene.

Borettslaget

Om borettslaget

Bekkjakrokane Borettslag består av 164 leiligheter fordelt på flere terrasseblokker. Felleslokale som kan leies av beboerne. Vaktmester en dag i uken. Utvendig sykkelbod til hver oppgang.

Forretningsfører

Vestbo BBL

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er utlyst i forkant av salget.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 113 769,- pr. 06.03.2025

Lånenummer: 13532748 4, Husbanken
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 06.03.2025: 4.61% pa.
Antall terminer til innfrielse: 28.984
Saldo per 06.03.2025: 7 076 124
Andel av saldo: 26 225

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

Lånenummer: 60308101889, Nordea Bank Norge Asa
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 06.03.2025: 6.2% pa.
Antall terminer til innfrielse: 73.5
Saldo per 06.03.2025: 23 621 236
Andel av saldo: 87 544
Første termin/første avdrag: 30.09.2018 (siste termin 30.04.2043)

Laget har byggelån hos Vestbo Finans AS på inntil kr 1.500.000,- frem til 31.08.23. Dette skal brukes til vedlikehold/drift i laget. Nedbetales over drift. Når byggelånet erstattes av et nedbetalingslån vil fellesgjelden for dette bli fordelt på den enkelte andel. Fellesgjelden vil dermed øke tilsvarende. Lånerammen er økt til kr. 2.000.000,- og er forlenget til 31.12.24.

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

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Borettslaget hadde et positivt årsresultat på kr. 1 974 687,- i 2023

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Beboerne forplikter seg til å følge borettslagets vedtekter og husordensregler til enhver tid.

Dyrehold

Søknad om husdyr skal sendes til styret i borettslaget. Det er båndtvang på borettslagets fellesområder og det er ikke tillatt å lufte dyrene på lekeplass eller i ball-bingen.

Borettslagets forsikring

If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP615907

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 33 793 kvm (Eiertomt)
Tomten er pent opparbeidet med grøntområder og grusveier.
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

På finn.no kan du se kartskisse i annonse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

Ved felles visninger vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilt.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Velkommen til Åsane, en bydel som ligger nord den pulserende byen Bergen. Med sin harmoniske blanding av naturprakt og urbant liv, har Åsane etablert seg som et populært og mangfoldig sted å bo. Åsane er omgitt av frodige skoger, majestetiske fjell og naturskjønne innsjøer. Beliggenheten til Flaktveitsvingane 5 gir beboerne muligheten til å utforske den vakre naturen, enten det er gjennom turer i skogen, fjellvandring eller en rolig dag ved vannkanten. Området er også kjent for sine panoramautsikter, som gir spektakulært utsikter over både byen og naturen.

I tillegg til sin naturskjønne skjønnhet, har Åsane et blomstrende byliv. Med et utvalg av moderne kjøpesentre, restauranter, kafeer og kulturelle arrangementer, kan beboerne nyte en urban livsstil uten å måtte reise langt. De gode kollektivtransport forbindelsene gjør det enkelt å komme seg til Bergen sentrum og andre deler av byen. Horisont, som ligger en kort kjøretur unna, tilbyr et mangfold av fasiliteter inkludert butikker, dagligvareforretninger, kafeer, restauranter og andre servicetilbud. Med navn som Coop Obs, Egon, Vinmonopolet, SATS og Apotek 1, tilbyr dette handelsområdet alt man trenger. Og for de som søker etter noe spesielt, er det bare 140 meter til bussholdeplassen "Flaktveitrinden", med hyppige avganger. Her kjører linje 4 og 4E.

Bergen sentrum er også lett tilgjengelig med en kjøretur på ca. 15 minutter.

Åsane er også kjent for sitt nærvær av skoler, barnehager og idrettsanlegg, noe som gjør det til et familievennlig sted å bo. Den sterke følelsen av samfunn gjør det enkelt å bli en del av fellesskapet og engasjere seg i lokale aktiviteter. Familier med barn vil sette pris på det gode utvalget av barnehager og skoler i området. Barnehager som Langerunden barnehage, Flaktveit Barnehage og Åsane gårds og friluftsbarnehage ligger alle en kort gange fra leiligheten. For barneskoleelever er både Flaktveit skole og Li skole innenfor en 1,1 km rekkevidde, mens det også er gode alternativer som Kyrkjekrinsen skole for 1.-10. trinn og Breimyra Skole. Videregående skoler som Åsane VGS og Tertnes VGS er lett tilgjengelig med buss eller bil.

Området er ideelt for de som er aktive, med et bredt spekter av fritidsaktiviteter tilgjengelig i nærområdet. Flaktveit Idrettspark med fotball, håndball, frisbeegolf m.m. er like i nærheten. Vestlandshallen, Åsanehallen, Åsane Idrettspark og Vestveggen klatrehall tilbyr alle varierte aktiviteter for både barn og voksne, og de ligger bare noen få minutter med bil unna leiligheten. For de som foretrekker friluftsliv, er Storsåta, Vikinghytten, Nonhøyen (kan gå til byen over fjellet, Veten og Telleviksfjellet) populære turmål i nærheten.

Enten du søker den avslappende tilstedeværelsen av naturen eller det travle bylivet, tilbyr Åsane det beste fra begge verdener. Beliggenheten gir deg friheten til å velge mellom utendørs eventyr og byopplevelser, alt innenfor en kort reiseavstand. Åsane er en beliggenhet som inviterer til et balansert og berikende liv.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for bruksendring annet bygg datert 31.10.17.
Det foreligger ferdigattest for innredning, barnehage datert 09.02.1982
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for nybygg datert 24.10.1979

Det foreligger ikke ferdigattest for oppføring av bygget.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.
Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om midlertidig brukstillatelse / ferdigattest vil bli gitt, og alle kostnader i den forbindelse. Kjøper aksepterer denne risikoen og selger/megler skal med dette holdes skadesløse for ethvert eventuelt pålegg/krav som springer ut av den manglende ferdigattesten.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

Vei: Adkomst til eiendommen via kommunal vei.
Vann/avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og 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.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er iht. reguleringsplan for Åsane. Flaktveit felt X og XI ikrafttrådt 28.11.1977 regulert til:
- Byggeområder for boliger m/tilhørende garasjer og fellesareal
- Trafikkområder
- Friområde

Eiendommen er også underlagt Bergen kommunes arealdel 2018 som ikrafttrådte 2019. Formålet i kommuneplanen er:
- Bebyggelse og anlegg: Ytre fortettingssone 53%
- Sentrumsformål: Byfortettingssone 45%
- Grønnstruktur 2%

Eiendommen ligger i følgende hensynssoner:
- Kulturmiljø: Historiske veifar 1,2%
- Gul støy: Vei støy - gul sone 21,9%
- Rød støy: Vei støy - rød sone 12,2%

Kommunedelplaner under arbeid:
PlanId: 71740000
Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027
Saksnr: 202417461
I medhold av plan- og bygningslovens § 11-12 startes det opp planarbeid for rullering av kommuneplanens arealdel, KPA 2027, arealplanID 71740000. Hovedoppgaven i denne rulleringen av KPA er å forenkle bestemmelsene.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:
Eiendom: 4601-206/796
Saksnr: 202316373
Saken gjelder endelig vedtak om gjennomføring av rehabilitering og påbygg av Flaktveit barnehage. Dette vil kunne medføre noe byggestøy og byggearbeid i arbeidsperioden.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. Bnr. på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4601/206/98:
24.02.1983 - Dokumentnr: 4852 - Best. om vann/kloakkledn.
RETTIGHETSHAVER: BERGEN KOMMUNE. A 250.

09.10.1978 - Dokumentnr: 921728 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1201 Gnr:206 Bnr:80
Eiendommen er utskilt fra flere bruksnummer

01.01.2020 - Dokumentnr: 457865 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1201 Gnr:206 Bnr:98

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at det er avvik på krav til dagslysforhold. Vindu på soverom er for lite i forhold til krav til dagslys. Krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate. Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan vindu med størrelse som rømningsvindu godkjennes. Ihht. kommunens tegninger er rommet godkjent som soverom.

Det opplyses om at det er vedtatt økning i felleskostnadene. Fra 01.07.2025 skal felleskostnadene øke til kr. 3 613,-, 01.01.2026 skal felleskostnadene økes til kr. 3 914,- og 01.07.2026 skal de øke til kr. 4 246,-.

På ekstraordinær generalforsamling i 22.01.2025 ble det vedtatt at styret får fullmakt til å gjennomføre altanprosjekt innenfor en kostnadsramme på kr. 56 000 000,-. Dette vil medføre til økte felleskostnader og fellesgjeld.

Det opplyses om at det er ett avvik fra dagens planløsning og byggetegninger. Dagens vaskerom er opprinnelig bod. Det er søknadspliktig å endre fra tilleggsdel til hoveddel. Dette er ikke omsøkt eller godkjent hos kommunen. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

For ordens skyld opplyses det at bygningssakkyndig Nikolai Haaland er i nær relasjon med en av våre ansatte som også er aksjonær i Nordvik Bergen.

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 47 500,-

Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 14 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging (Opprinnelig 15.900,-) kr. 8 500,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 22 843,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 130 533,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, må selger betale for utlegg, foto og takst.

Vedlegg til salgsoppgaven

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.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 18. mars 2025

Ansvarlig megler

Ole Martin Lorentsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99424120

Meglerforetaket

Nordvik Bergen
Teatergaten 35
5010 BERGEN
Juridisk navn: Achieve Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924 413 956

Vedlegg

Flaktveitsvingane 5

Flaktveitsvingane 5

Nabolaget Flaktveitrinden/Bekkjarkrokane - vurdert av 75 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Flaktveit skole (1-7 kl.) 290 elever, 17 klasser	**3 min** 0.2 km
Li skole (1-7 kl.) 264 elever, 15 klasser	**6 min** 0.5 km
Storåsen skole (1-3 kl.) 77 elever	**23 min** 1.7 km
Rolland skole (1-7 kl.) 313 elever, 23 klasser	**23 min** 1.7 km
Breimyra skole (8-10 kl.) 196 elever, 16 klasser	**14 min** 1.1 km
Åsane videregående skole 1100 elever	**7 min** 3.3 km
Tertnes videregående skole 370 elever	**8 min** 4.3 km

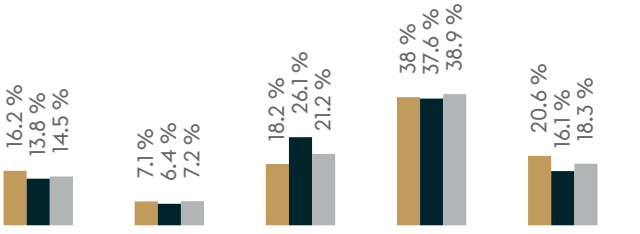
Offentlig transport

Flaktveitrinden Linje 4, 4E, 27	**1 min** 0.1 km
Arna stasjon Linje F4, L4, R40	**16 min** 13.5 km
Bergen Linje F4, L4, R40	**17 min** 15 km
Bergen Flesland	**30 min**

Barnehager

Flaktveit barnehage (1-5 år) 53 barn	**3 min** 0.2 km
Åsane Gårds- og friluftsbarneh... 91 barn	**8 min** 0.6 km
Langerinden barnehage (0-5 år) 57 barn	**8 min** 0.7 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Flaktveitrinden/Bekkjarkr...	950	423
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100

Naboskapet
Godt vennskap 69/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Flaktveitsvingane ballbinge	2 min
Flaktveit skole	3 min
Pro Padel Åsane	14 min
SKY Fitness Åsane	14 min

«Det er et rolig og fredelig sted, uten gjennomgangstrafikk.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Flaktveitsvingane 5
5135 FLAKTVEIT

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk
Byggeår: 1979
BRA: 49 m^2
BRA-i: 49 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	13	2	0	0

Supertakst
GNR: 206 BNR: 98 ANR: 162

Nikolai Haaland
Haaland Takst & Tilstand AS

nh@haalandtakst.no
92444334

Flaktveitsvingane 5
5135 Flaktveit

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, lidsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/27684

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Vannledninger

Oppsummering

Fordelerskap er plassert på vaskerom.
Stoppekran er plassert i fordelerskap på vaskerom.

Ved prøving av to tappesteder samtidig ble det registrert et trykkfall.

Det gjøres oppmerksom på at mesteparten av systemet er skjult i konstruksjoner (skjulte systemer er av naturlige årsaker uoversiktlig).

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er borettslaget sitt ansvar.

TG 2 settes på grunn av trykkfall.

Anbefalte tiltak

Pga. redusert vanntrykk ved testing av to tappesteder samtidig anbefales en ytterligere kontroll for vurdering av teknisk tilstand av rørlegger.

Våtrom: Bad/vaskerom

Oppsummering av overflater

Gulvet i baderommet har fall mot sluk, men fallet er mindre enn det som kreves i forskriften som gjaldt på tidspunktet for bygging eller rehabilitering. Selv om forskriftskravet ikke er oppfylt, er det ingen tegn til funksjonssvikt som følge av dette avviket. Observasjoner viser at vannet i hovedsak ledes mot sluk, og det er lav risiko for at vann renner ut av baderommet.

Høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.
Lokalt fall målt 80cm fra sluk blir målt til 10mm, kravet er 15mm fall.

Dør er plassert i våtsone.
Dør med karmer og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann.
Det anbefales videre bruk av tett dusjdør eller dusjkabinett.

Noe misfarging i fuger i dusjsone, eller fremstår overflater i generelt god stand.

TG 2 settes på grunn av ovennevnt.

Anbefalte tiltak overflater

Misfarget fugemasse anbfales å utbedres.
Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Lovlighet

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Vindu på soverom er for lite i forhold til krav til dagslys.

Krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate.
Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan vindu med størrelse som rømningsvindu godkjennes.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
19.2.2025	**13.3.2025**

Hjemmelshavere

Navn: **Mehmet Isik**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Nikolai Haaland**
Firma: **Haaland Takst & Tilstand AS**
Adresse: **Gullstølslien 58, 5153 Bønes**
Telefon: **92444334**
Epost: **nh@haalandtakst.no**

Egne premisser:
Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Flaktveitsvingane 5, 5135 Flaktveit**

Kommunenr:	4601	Gårdsnr:	206	Bruksnr:	98	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	162	Leilighetsnr:			

Byggeår: **1979 - Leiligheten er oppført i regi av brl i 2017.**
Boligtype: **Leilighet i boligblokk**

Generell beskrivelse av boligen:
BYGGEMÅTE:
Grunnmur av betong/murkonstruksjoner.
Yttervegger oppført i betong/mur og trekonstruksjoner med utvendige fasadeplater, trekledning og deler av vegger i teglstein.
Etasjeskiller i betong.
Flatt tak antatt tekking med takpapp eller tilsvarende.

OVERFLATER:
Gulv: Fliser på bad/vaskerom, ellers 3-stavs parkett i øvrige rom.
Vegger: Fliser på bad, ellers slette malte vegger.
Tak: Malte overflater i tak.

ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:(kilde: Eier).
2017:
- Leiligheten ble etablert/oppgradert i regi av brl.

OPPVARMING:
Elektrisk oppvarming med blant annet varmekabler i alle rom (varmekabler er ikke funksjonstestet).

VENTILASJON:
Balansert ventilasjon.

PARKERING:(Kilde: Eier).
Parkering i felles garasje.

OPPSUMMERING :
Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksomt på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/ modernisering kan fremkomme feil og mangler.

Boligen opprinnelig er fra 1979 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid.
Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-818.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	49	49	0	0	20
Utvendig bod	5	0	5	0	0
Totalt m²	**54**	**49**	**5**	**0**	**20**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	49	49	0	0	20
Totalt m²	**49**	**49**	**0**	**0**	**20**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	49	49	0	Entré (2,7m2). Bad (6,9m2). Vaskerom (3,2m2). Stue/kjøkken (24,1m2). Soverom (9,9m2). Takhøyde i stue målt til 2,41m.	
Totalt m²	**49**	**49**	**0**		

Bygning: Utvendig bod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Utvendig bod	5	0	5	0	0
Totalt m²	**5**	**0**	**5**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Utvendig bod	5	0	5		Utvendig bod (4,7m2).
Totalt m²	**5**	**0**	**5**		

Kommentar til arealberegning

Areal er målt med laser på stedet. Det opplyses for ordens skyld om at areal rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt total areal. Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper, sjakter etc. Netto romareal inkluderer innebyggede garderobeskap, innkassinger/pipeløp etc. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Opplyst tilleggsareal som eksterne boder i fellesarealer er opplyst fra selger (målt på stedet dersom tilgjengelig) og ikke kontrollert med hensyn til eierforhold, bruksrett etc.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Antatt oppgradert i 2017.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting — TG-1

Sørvendt terrasse med utgang fra stue på ca 19,6m2.
Rekkverk og terrassebord i trevirke.

Bygningsdelen var snødekt på befaringsdagen, og veldig begrenset tilgjengelighet for kontroll.
TG 1 er satt med bakgrunn i alder.

Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrasse når den er snøfri.

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Entrédør med slett overflate i B-30 og DB-35. Vinduer og balkong dør med isolerglass i malte trekarmer.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vindusglass er datostemplet 2017.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører — TG-1

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.

Vinduer og dører vurderes å være i normal stand med hensyn til alder.
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Støpt gulv på grunn
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn — TG-1

Registrert planhetsavvik på +/- 8mm i stue.

Ingen vesentlige avvik eller skader ble registrert.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning — TG-1

Kjøkkeninnredning fra HTH med slette fronter og benkeplate i laminat med nedfelt vask.

Integererte hvitevarer:
- Stekeovn.
- Platetopp.
- Oppvaskmaskin.

Det registres noe løst papir på underside av benkeplate ved vask/oppvaskmaskin.
Det anbefales å etablere fukt/dampsperre.

Kjøkkeninnredningen fremstår i generelt god stand, med noe bruksmerker/slitasje.
Normalt med hensyn til alder.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk — TG-1

Fungerte ved enkel test på befaringsdagen.

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Vindu på soverom er for lite i forhold til krav til dagslys. Krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate. Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan vindu med størrelse som rømningsvindu godkjennes.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør	**TG-1**
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Ikke funnet tegn til avvik basert på visuell kontroll. For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger. Det gjøres oppmerksom på at mesteparten av systemet er skjult i konstruksjoner (skjulte systemer er av naturlige årsaker uoversiktlig). Avløpsrør fra leiligheten og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er sameiet / borettslaget sitt ansvar.	

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Ja
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	**TG-2**
Fordelerskap er plassert på vaskerom. Stoppekran er plassert i fordelerskap på vaskerom. Ved prøving av to tappesteder samtidig ble det registrert et trykkfall. Det gjøres oppmerksom på at mesteparten av systemet er skjult i konstruksjoner (skjulte systemer er av naturlige årsaker uoversiktlig). Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er borettslaget sitt ansvar. TG 2 settes på grunn av trykkfall.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Pga. redusert vanntrykk ved testing av to tappesteder samtidig anbefales en ytterligere kontroll for vurdering av teknisk tilstand av rørlegger.

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Elanlegget er fra 2017.
Det er ikke opplyst om arbeid på anlegget etter 2017.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1998?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk TG-1

Sikringsskap i entré inneholder:
- Hovedbryter.
- 10 kurser.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det er fremvist samsvarserklæring fra 2017, gjelder nytt anlegg i leiligheten (Gran Elektro AS).

På generelt grunnlag anbefales gjennomgang av el-anlegg fra aut. elektriker ved salg/eierskifte.

6.9 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2017.	
Størrelse	
198 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder TG-1

Ikke funnet tegn til avvik basert på visuell kontroll.
For vurdering av teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Balansert ventilasjon installert i 2017.	
När var siste service på anlegget?	
Kanaler ble rengjort i regi av bri høsten 2024.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Anlegget virker å fungere som tiltenkt.
Kanaler ble renggjort i regi av brl høsten 2024.
Filter anbefales å skiftes 1-2 ganger årlig.

6.11 Våtrom: Bad/vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegger på bad. Malt overflater på vegger på vaskerom.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er oppgradert i 2017. Gjort i regi av brl. I 2024 ble fliser på toalettkassen skiftet, grunnet sprekk i fliser. Gjort i regi av brl.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2

Gulvet i baderommet har fall mot sluk, men fallet er mindre enn det som kreves i forskriften som gjaldt på tidspunktet for bygging eller rehabilitering. Selv om forskriftskravet ikke er oppfylt, er det ingen tegn til funksjonssvikt som følge av dette avviket. Observasjoner viser at vannet i hovedsak ledes mot sluk, og det er lav risiko for at vann renner ut av baderommet.

Høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.
Lokalt fall målt 80cm fra sluk blir målt til 10mm, kravet er 16mm fall.

Dør er plassert i våtsone.
Dør med karmer og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann.
Det anbefales videre bruk av tett dusjdør eller dusjkabinett.

Noe misfarging i fuger i dusjsone, eller fremstår overflater i generelt god stand.

TG 2 settes på grunn av ovennevnt.

Anbefalte tiltak overflater

Misfarget fugemasse anbfales å utbedres.
Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere
fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for denne type rapport.

Rørgjennomføringer i vegg til servant har kun synlig tetting med silikon/fugemasse.
Ellers ikke funnet tegn til avvik basert på visuell kontroll.

Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
- Benkeskap med servant. - Dusjdører. - Vegghengt toalett. - Opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Innredning og utstyr fremstår generelt god stand.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-1
Tilstøtende vegger til servant, toalett og dusjsone er mot fellesareal. Dusjsone har en vegg mot vaskerom/våtrom, det er plassert fordelerskap med vannrør som føres ned i veggen. Grunnet ovennevnt er det ikke foretatt hulltakning. Det er utført søk med fuktindikator i overflater på vegg mot dusjsone. Undersøkelsen viser ingen tegn på fukt. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner. Jevnlig kontroll av overflater anbefales.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

6.12 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.13 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.14 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Isik, Mehmet	9578-5993-4-2395087	2025-03-13 20:37:24

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
13. mar. 2025

Oppdragsnummer
19-0029/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Flaktveitsvingane 5, 5135 FLAKTVEIT

Meglerfirma
Nordvik Bergen

Selgere
Mehmet Isik

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
25. juni 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP615907
Forsikret i: IF

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet fliser bak do sete .

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Profesjonelle firma ,Bergen Boligkontroll AS gjort via borettslag

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det har blitt arbeidet på taket regi av borettslaget

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja

Beskriv: Ikke annet en at jeg har lagt litt ekstra fuge

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstand rapport i med forbindelse med salget

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstand rapport som ble gjort 19/02/2025

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

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

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

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

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Ja

Beskriv: Ikke jeg vet om men jeg vet det har snakk om oppgradering fasader

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 19-0029/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Isik, Mehmet	**2025-03-13**

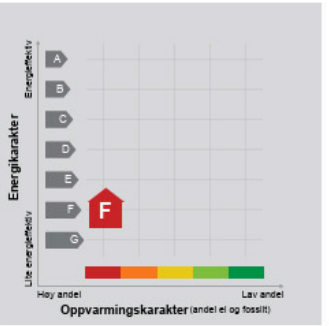
Identifikasjon

bankID Isik, Mehmet

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

ENERGIATTEST

Adresse	Flaktveitsvingane 5
Postnummer	5135
Sted	FLAKTVEIT
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	206
Bruksnummer	98
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139743393
Bruksenhetsnummer	U0104
Merkenummer	Energiattest-2025-91276
Dato	12.03.2025



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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 7 697 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

7 697 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Luft kort og effektivt**
- **Montering tetningslister**
- **Isolering av gulv mot grunn**
- **Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1979
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	49
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svaren@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: 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 12: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 13: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

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

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

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 20: 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.

Opplysninger fra

Forretningsfører

Vedtekter

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

tilknyttet
Vestlandske Boligbyggelag

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Bekkjakrokane Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i **Bergen** kommune og har forretningskontor i **Bergen** kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet **Vestlandske Boligbyggelag** som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

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

HUSORDENSREGLER
FOR
BEKKJAKROKANE BORETTSLAG

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

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

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

Revidert februar 2025.

1. **Alminnelige ordensregler**
   Bruk boligen slik at andre ikke sjeneres.
   Vindu eller trapper skal ikke brukes til lufting eller risting av tøy eller sengeklær.
   Det er ikke tillatt å oppbevare **personlige eiendeler** på fellesarealet.
   Det er kun tillatt å bruke **elektrisk- eller gassgrill** på altanen.

2. **Boligen og boområdet**
   Uro i boligen og boområdet skal unngås fra kl.22-06.
   Musikkøvelser, banking, boring og lignende kan bare skje i tidsrommet kl. 08-20 på hverdager.

3. **Regler for husdyrhold**
   Søknad om anskaffelse av husdyr sendes til styret i borettslaget.
   Vi har egne skjema til dette, disse blir utlevert på styrekontoret.
   Det er ikke tillatt å sette ut mat til dyr.
   Husk at det er båndtvang i hele borettslaget, og hunder skal ikke luftes på lekeplass eller i ball-bingen.

4. **Søppel**
   Søppelet skal være forsvarlig pakket før det legges i container, **søppel skal aldri settes utenfor container.**
   Det er ikke tillatt å oppbevare søppel på fellesareal/i bod da dette sjenerer andre beboere.
   Du er selv ansvarlig for å levere spesialavfall på korrekt vis, ikke sett farlig avfall fra deg på borettslagets eiendom.

5. **Renhold**
   Borettslaget har leid inn et firma som vasker fellesarealer, men du er selv ansvarlig for å rengjøre dersom du forårsaker tilgrising.

6. **Tørkeplasser**
   Utendørs tørkeplasser kan kun brukes til tørking av tøy.

7. **Bad, WC og rør**
   Alle rom, også kjellere, må holdes så pass oppvarmet at vannrørene ikke fryser.
   Det må ikke kastes annet enn toalettpapir i WC. Matfett (f.eks ribbefett og fett fra pinnekjøtt) må ikke slåes ut i vasken.

8. **Parkeringsplasser og garasjeanlegg**
   Utendørs parkering er forbeholdt gjester og parkering er kun tillat på anviste plasser.
   Det er ikke tillat å parkere foran innganger/containere.
   Ulovlig parkering medfører gebyr/borttauing etter til enhver tid gjeldene avtale mellom borettslag og parkeringsselskap.
   Garasjen skal holdes ryddig og det er ikke tillatt å oppbevare farlige/brennbare væsker i garasjen.
   Garasjen skal ikke brukes som bilverksted.
   Garasjen skal primært brukes til parkering.

9. **Bruk og vedlikehold av altanen**
   Rennen på altanen skal til enhver tid holdes fri for løv, jord og annet som hindrer vann i å renne fritt.
   Det må ikke legges gulv som hindrer tilsyn og rydding av rennen.
   Busker skal ikke være høyere enn **1 meter** og det er ikke tillat å ha trær i altankassen.
   Dersom beboer ikke følger styrets anmodning om å klippe busker vil utgifter for utført arbeid tilfalle beboer.
   Ta hensyn til naboer når du vasker/rydder på altanen.

10. **Ventilasjonsanlegg**
    Det er ikke tillat å kople kjøkkenventilator eller andre elektriske apparater/vifter til blokkens ventilasjonsanlegg. Vifter med kullfilter er tillatt, men må da ikke kobles helt opp til ventilen i taket slik at lufttilførselen til/fra ventilen forhindres.
    For informasjon om ventiler over vindu, se eget skriv.

11. **Brannvern**
    Alle leiligheter skal ha brannslange montert på bad/vaskerom.
    Alle leiligheter har fått utlevert 1 stk. røykvarsler, det er ikke tillatt å fjerne denne.
    Beboer plikter å underrette styret dersom det oppdages feil/mangler på brannslange/røykvarsler.

    Brannluke/nødutgang på altan må ikke blokkeres.
    Ganger og utgangsparti må holdes ryddig for å sikre fri ferdsel ved en eventuell nødssituasjon.

12. **Meldinger og henvendelser**
    Meldinger fra borettslagets styre eller via Vestbo til andelseierne, ved rundskriv eller oppslag, skal gjelde på samme vis som husordensreglene. Henvendelser til styret i borettslaget skal skje skriftlig, eller på e-post: bekkjakrokanebrl@gmail.com

13. **Plikter/Ansvar**
    Det vises for øvrig til vedtektene som inneholder bestemmelser om plikter og ansvar, og det vises særlig til bestemmelsene om innbetaling av felleskostnader og indre vedlikehold av boligen. Søknad om bruksoverlating (fremleie) sendes Vestbo.

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Andelseiere i Bekkjakrokane Borettslag innkalles herved til ekstraordinær generalforsamling torsdag 12.12.2024 kl 12:00.

Generalforsamling vil bli holdt i Digitalt på Min side

Det digitalt møte foregår over en periode på ca. 1 uke 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 / Dagsordre)

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, kommentarer og forslag 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 en andelseier til å undertegne protokollen

2 Valg

- 2.1 Valg Styreleder.
- 2.2 Valg Styremedlem.
- 2.3 Valg Varamedlem.

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.

03.12.2024

Styret

Vedlegg: Saksfremlegg, stemmesedler og fullmaktsskjema

1.3 Valg av møteleder

Chriss M Vestnes (Vestbo) leder det digitale møte.

Forslag til vedtak: Chriss M Vestnes leder det digitale møte.

1.4 Valg av referent

Chriss M Vestnes (Vestbo) fører protokoll.

Forslag til vedtak: Chriss M Vestnes (Vestbo) fører protokoll.

1.5 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen

Avtroppende styreleder Mona Drønen signerer protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak: Avtroppende styreleder Mona Drønen signerer protokollen sammen med møteleder

2. Valg

2.1 Valg Styreleder.

Nåværende styreleder Mona Drønen flytter fra borettslaget og har på bakgrunn av dette valgt å trekke seg fra rollen som styreleder.

Gunn Karin Strømme Pettersen stiller til valg som ny styreleder.

Forslag til vedtak: Gunn Karin Strømme Pettersen velges som styreleder for to år.

Styrets innstilling: Det er styrets innstilling at Gunn Karin velges som styreleder.

2.2 Valg Styremedlem.

Nåværende styremedlem Gunn Karin Strømme Pettersen er innstilt som ny styreleder, må det velges et nytt styremedlem for å fylle plassen som Gunn Karin trer ut av.

Christina Nilsen stiller til valg som nytt styremedlem.

Forslag til vedtak: Christina Nilsen velges som styremedlem for to år.

Styrets innstilling: Det er styrets innstilling at Christina Nilsen velges som styremedlem.

2.3 Valg Varamedlem.

Nåværende varamedlem Christina Nilsen er innstilt som nytt styremedlem, det må derfor velges et nytt varamedlem for å fylle plassen som Christina trer ut av.

Vi har tre kandidater som stiller til valg som vara:

Therese Davidsen.

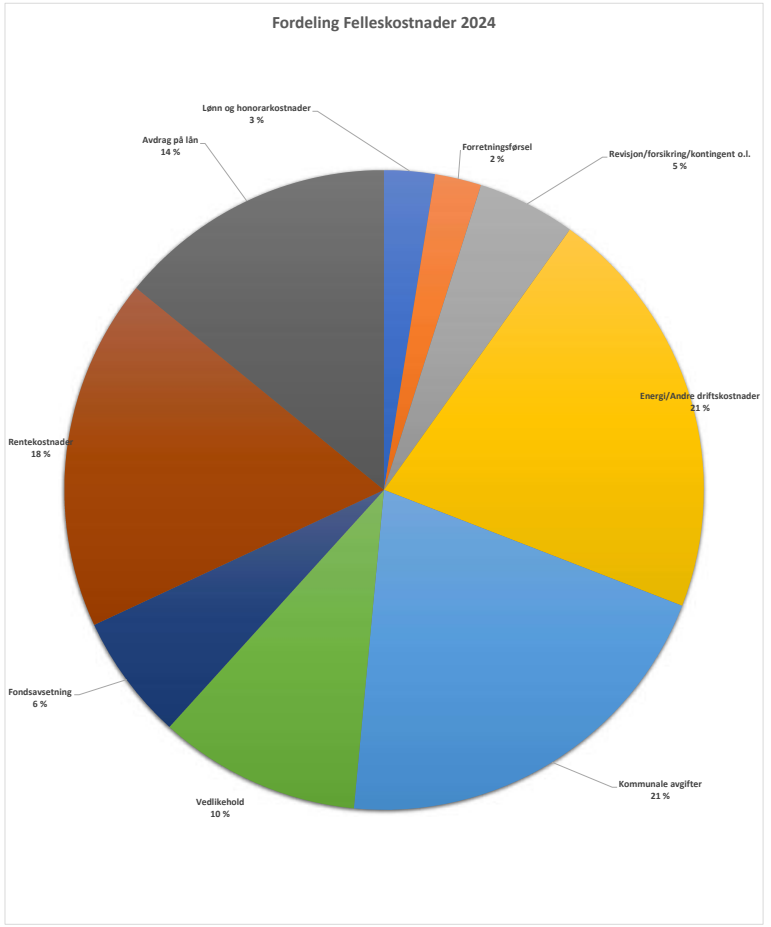
Geir Birkenfeldt.

Beate Anderssen.

Forslag til vedtak: _____ velges som vara for 1 år.

74 Bekkjakrokane Borettslag

Diagrammet viser hva felleskostnaden består av ut fra selskapets årsbudsjett



Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Bekkjakrokane Borettslag torsdag 12.12.2024 kl. 12:00 - Digitalt på Min side.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Vedtak:
Antall andeler som har avgitt stemme: 47

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

- Antall for: 38
- Antall mot: 0
- Antall blankt: 8
- Total antall stemmer: 46

Vedtak:
Innkalling og dagsorden (saksliste) ble godkjent

1.3 Valg av møteleder

Chriss M Vestnes leder det digitale møte.

- Antall for: 40
- Antall mot: 0
- Antall blankt: 6
- Total antall stemmer: 46

Vedtak:
Chriss M Vestnes (Vestbo) valgt som møteleder.

1.4 Valg av referent

Chriss M Vestnes (Vestbo) fører protokoll.

- Antall for: 39
- Antall mot: 0
- Antall blankt: 6
- Total antall stemmer: 45

Vedtak:
Chriss M Vestnes (Vestbo) valgt som referent.

1.5 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen

Avtroppende styreleder Mona Drønen signerer protokollen sammen med møteleder.

- Antall for: 38
- Antall mot: 0
- Antall blankt: 7
- Total antall stemmer: 45

Vedtak:
Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble Mona Drønen valgt.

2. Valg

2.1 Valg Styreleder.

Nåværende styreleder Mona Drønen flytter fra borettslaget og har på bakgrunn av dette valgt å trekke seg fra rollen som styreleder.

Valg av styreleder for Styret for Bekkjarkrokane Borettslag

- Gunn-Karin Strømme Pettersen - 31 stemmer
- Espen Skorpen Tarberg - 4 stemmer

Vedtak:
Gunn Karin Strømme Pettersen velges som styreleder for 2 år.

2.2 Valg Styremedlem.

Nåværende styremedlem Gunn Karin Strømme Pettersen er innstilt som ny styreleder, må det velges et nytt styremedlem for å fylle plassen som Gunn Karin trer ut av. Christina Nilsen stiller til valg som nytt styremedlem.

- Christina Nilsen - 37 stemmer

Vedtak:
Christina Nilsen velges som styremedlem for to år.

2.3 Valg Varamedlem.

Nåværende varamedlem Christina Nilsen er innstilt som nytt styremedlem, det må derfor velges et nytt varamedlem for å fylle plassen som Christina trer ut av.

- Therese Davidsen - 18 stemmer
- Beate Anderssen - 13 stemmer
- Geir Birkenfeldt - 5 stemmer

Vedtak:
Therese Davidsen velges som vara for 1 år.

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

Fra ordinær generalforsamling i Bekkjakrokane Borettslag fredag 24.05.2024 kl. 12:00 - Digitalt Min side.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

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

Vedtak:
Antall andeler som har avgitt stemme: 58

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:
Innkalling og dagsorden ble godkjent.

1.3 Valg av møteleder

Chriss M Vestnes fra Vestbo leder det digitale møte.

Vedtak:
Som møteleder ble Chriss M Vestnes valgt.

1.4 Valg av referent

Chriss M Vestnes fra Vestbo bistår med å skrive protokoll.

Vedtak:
Som referent ble Chriss M Vestnes valgt.

1.5 Valg av protokollvitne

I tillegg til møteleder skal protokollen undertegnes av en andelseier.

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

2. Godkjenning av årsregnskap for året 2023/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.

Styret foreslår at man holder styrehonoraret uendret på kr 236 234,-

Vedtak:
Godtgjørelse for foregående styreperiode settes til kr 236 234,- til fordeling blant styrets medlemmer.

4. Valg

4.1 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for en periode for to år om gangen

Stian Jacobsen, sist valgt for 2 år i 2022

John William Raa, sist valgt for 2 år i 2022

Vedtak:
Som styremedlem for 2 år ble følgende valgt:

Stian Jacobsen velges som styremedlem for 2 år

John William Raa velges som styremedlem for 2 år

Gunn-Karin Strømme Pettersen velges som styremedlem for 2 år

4.2 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

Gunn-Karin Strømme Pettersen er på valg.

Vedtak:
Som varamedlem for ett år ble følgende valgt:

Christina Nilsen velges som varamedlem for 1 år

Natalie Thomassen velges som varamedlem for 1 år.

4.3 Styrets sammensetning etter valget

Vedtak:
Etter valget består styret av:

Mona Drønen styreleder valgt for 2 år i 2023

Roger Askeland styremedlem for 2 år i 2023

Stian Jacobsen styremedlem for 2 år i 2024

John William Raa styremedlem for 2 år 2024

Gunn-Karin Strømme Pettersen styremedlem for 2 år 2024

Christina Nilsen velges som varamedlem for 1 år 2024

Natalie Thomassen velges som varamedlem for 1 år. 2024

4.4 Valg av valgkomité

Per Sigurd Gåsvær

Else Sophie G. Skeidsvoll

har utgjort valgkomiteen for foregående periode.

Vedtak:

Følgende ble valgt som medlemmer til valgkomiteen for 1 år:

Anne Waage

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:

Følgende delegater og varadelegater ble valgt til Vestbos generalforsamling:

Styreleder velges som delegat, styret utnevner vara.

.

Protokoll for Bekkjakrokane Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Chriss Morten Vestnes (sign.)	11.06.2024
Protokollvitne	Per Sigurd Gåsvær (sign.)	11.06.2024

Innkalling til Generalforsamling Bekkjakrokane Borettslag



Innkalling til ordinær generalforsamling for Bekkjakrokane Borettslag

Andelseierne i Bekkjakrokane Borettslag innkalles herved til ordinær generalforsamling fredag 24.05.2024. kl. 12:00. Møtet vil bli holdt i Digitalt Min side.

Årsmøtet vil bli avholdt digitalt, men innkalling er levert ut på papir til de som styret ikke har fått registrert epost/mobilnummer til og dermed ikke kan registrere seg på "Min side".

Det er mulighet å stille spørsmål, kommentere og skrive forslag til sakene i høringsrunden på Min side.

Høringsrunde: 16/05 - 22/05 Kl: 12:00

Avstemming: 24/05 - 31/05 Kl: 12:00

De som ikke har tilgang til min side kan levere stemmesedler til styret fra 24.05.2024 til 31.05.2024. Kl: 12:00.

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 som styremedlem, da det ikke er mulig å gjøre endringer når stemmegivning har startet. Høringsrunden vil bli avsluttet noen dager før møtet starter på Min side.

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 2023/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

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.

14.05.2024

Styret

Vedlegg: årsregnskap, revisjonsberetning.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

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

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

1.3 Valg av møteleder

Chriss M Vestnes fra Vestbo leder det digitale møte.

1.4 Valg av referent

Chriss M Vestnes fra Vestbo bistår med å skrive protokoll.

1.5 Valg av protokollvitne

I tillegg til møteleder skal protokollen undertegnes av en andelseier.

Forslag til vedtak: Per Sigurd Gåsvær velges som protokollvitne

2. Godkjenning av årsregnskap for året 2023/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.

Styret foreslår at man holder styrehonoraret uendret på kr 236 234,-

Forslag til vedtak: Godtgjørelse for foregående styreperiode settes til kr. 236 234,- til fordeling blant styrets medlemmer.

Styrets innstilling: Godtgjørelse for foregående styreperiode settes til kr. 236 234,- til fordeling blant styrets medlemmer.

4. Valg

4.1 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for en periode for to år om gangen

Stian Jacobsen, sist valgt for 2 år i 2022

John William Raa, sist valgt for 2 år i 2022

Forslag til vedtak: Stian Jacobsen velges som styremedlem for 2 år

John William Raa velges som styremedlem for 2 år

Gunn-Karin Strømme Pettersen velges som styremedlem for 2

år

4.2 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

Gunn-Karin Strømme Pettersen er på valg.

Forslag til vedtak: Christina Nilsen velges som varamedlem for 1 år

Natalie Thomassen velges som varamedlem for 1 år.

4.4 Valg av valgkomité

Per Sigurd Gåsvær

Else Sophie G. Skeidsvoll

har utgjort valgkomiteen for foregående periode.

Er noen som melder seg?

Tar sittende kandidater gjenvalg?

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."

Mona Drønen og Gunn-Karin Strømme Pettersen er delegater fra foregående periode.

Er noen som melder seg?

Tar sittende kandidater gjenvalg?

74 Bekkjakrokane Borettslag RESULTATREGNSKAP 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		8 467 928	8 211 395	8 468 928	8 889 540
Andre inntekter	7	1 722 756	1 310 842	1 545 312	1 680 312
SUM INNTEKTER		**10 190 684**	**9 522 237**	**10 014 240**	**10 569 852**
KOSTNADER:					
Lønnskostnader	8	0	0	10 000	0
Styrehonorar	8	234 234	234 234	236 234	236 234
Arbeidsg.avg., personalkostn.	8	33 027	33 027	34 719	33 309
Avskrivninger	2	0	3 486	0	0
Forretningsførsel		238 140	228 666	238 140	249 106
Kontingent BBL		49 200	49 200	49 200	49 200
Andre honorarer		203 071	0	0	20 500
Revisjon		11 250	10 750	11 250	11 750
Forsikringspremier		421 099	377 283	415 000	443 000
Energikostnader		443 960	488 273	305 000	350 000
Kommunale avgifter		2 256 824	2 130 253	2 178 224	2 178 224
Andre driftskostnader	9	1 739 229	1 705 117	1 909 916	1 869 890
Vedlikehold	10	1 035 761	1 977 789	770 000	1 080 000
Miljøtiltak		2 220	0	0	3 000
SUM KOSTNADER		**6 668 015**	**7 238 078**	**6 157 683**	**6 524 213**
DRIFTSRESULTAT		**3 522 669**	**2 284 159**	**3 856 557**	**4 045 639**
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		8	68	0	0
Finanskostnader		1 547 991	832 768	1 479 425	1 883 017
NETTO FINANSPOSTER		**-1 547 983**	**-832 700**	**-1 479 425**	**-1 883 017**
ÅRSRESULTAT	**1, 4**	**1 974 687**	**1 451 459**	**2 377 132**	**2 162 622**
Overføringer og disponeringer		**1 974 687**	**1 451 459**	**0**	**0**

74 Bekkjakrokane Borettslag BALANSE 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
Eiendom	2, 3	42 506 200	42 506 200
Sum anleggsmidler		**42 506 200**	**42 506 200**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer:			
Kundefordringer		4 000	4 000
Bankinnskudd og kontanter:			
Sum omløpsmidler		**4 000**	**4 000**
SUM EIENDELER		**42 510 200**	**42 510 200**

74 Bekkjakrokane Borettslag BALANSE 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
INNSKUTT EGENKAPITAL:			
Andelskapital	4	16 400	16 400
Overkursfond	4	7 865 237	7 865 237
Sum innskutt egenkapital		**7 881 637**	**7 881 637**
OPPTJENT EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital	4	-7 830 234	-9 804 921
Sum opptjent egenkapital		**-7 830 234**	**-9 804 921**
Sum egenkapital	4	**51 403**	**-1 923 284**
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Husbanken	5, 6	7 880 541	8 700 819
Pant-og gjeldsbrev lån	5, 6	24 296 091	25 011 332
Borettsinnskudd	6	8 966 370	8 966 370
Sum langsiktig gjeld:		**41 143 002**	**42 678 521**
Kortsiktig gjeld:			
Vestbo i mellomregning		997 805	347 714
Leverandørgjeld		313 730	1 401 636
Skyldig off. myndigheter		0	0
Annen kortsiktig gjeld		4 259	5 612
Sum kortsiktig gjeld		**1 315 795**	**1 754 962**
Sum gjeld:		**42 458 797**	**44 433 484**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**42 510 200**	**42 510 200**

VESTBO BBL Autorisert regnskapsførerselskap

Tone Lilletvedt
Regnskapssjef/Statsautorisert regnskapsfører

Sted:_____, dato:_____

Mona Drønen
Styreleder

Stian Jakobsen
Styremedlem

John William Raa
Styremedlem

Morten Jakobsen
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 15.000

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 74 Bekkjakrokane Borettslag 2023

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 31.12.23	Regnskap 2022
A. Disponible midler pr. 01.01.	**-1 750 962**	**-937 857**
B. Endring disponible midler		
Årsresultat (se resultatregnskap)	**1 974 687**	**1 451 459**
Tilbakeføring av avskrivning	**0**	**3 486**
Endring langsiktig gjeld (avdrag/opptak)	**-1 535 519**	**-2 268 050**
B. Årets endring i disponible midler	**439 168**	**-813 105**
C. Disponible midler	**-1 311 795**	**-1 750 962**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Kortsiktige fordringer	**4 000**	**4 000**
Omløpsmidler	**4 000**	**4 000**
Kortsiktig gjeld	**-1 315 795**	**-1 754 962**
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	**-1 311 795**	**-1 750 962**

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 2023
1120 Bygningsmessige anlegg	42 506 200
Sum	**42 506 200**

Note 74 Bekkjakrokane Borettslag Orgnr.: 953207192 Utskriftsdato 13.03.2024

Note 4 - Egenkapital

	01.01.2023	Årets resultat	31.12.2023
Endring av egenkapital i år			
Innskutt egenkapital	16 400	0	16 400
Annen egenkapital	-9 804 921	1 974 687	-7 830 234
Overkursfond	7 865 237	0	7 865 237
Sum egenkapital 31.12.	**-1 923 284**	**1 974 687**	**51 403**

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:	5.85 %	3.854 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.06.2043	31.03.2032
Opprinnelig lånebeløp:	30 000 000	21 200 000
Lånesaldo 01.01:	25 011 332	8 700 819
Avdrag i perioden:	715 241	820 278
Lånesaldo 31.12:	**24 296 091**	**7 880 541**
Saldo 5 år frem i tid:	20 480 932	3 450 737

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	56	234 731	13 144 936
	28	222 058	6 217 624
	28	209 196	5 857 488
	1	171 162	171 162
	5	149 741	748 705
	14	141 923	1 986 922
	1	139 474	139 474
	14	131 898	1 846 572
	15	121 684	1 825 260
	2	119 252	238 504

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 2023	Regnskap 2022
2240 Husbanklån	7 880 541	8 700 819
2230 Andre pantelån	24 296 091	25 011 332
2250 Borettsinnskudd	8 966 370	8 966 370
Sum	**41 143 002**	**42 678 521**

Note 7 - Andre inntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
3815 Dugnad	236 160	236 160
3816 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	942 672	690 768
3817 Renhold	276 480	276 480
3820 Innkreving strøm	240 394	88 434
3846 Utleie av felleslokaler	23 000	14 000
3885 Diverse inntekter fri	4 050	5 000
Sum	**1 722 756**	**1 310 842**

Konto 3820: Innkreving strøm elbiler.
Konto: 3846: Utleie felleslokaler.
Konto: 3885: Bodleie, Salg portåpnere

Note 8 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
5310 Styrehonorar	234 234	234 234
5400 Arbeidsgiveravgift	33 027	33 027
Sum	**267 261**	**267 261**

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i regnskapsåret.

Note 9 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6361 Fellesvask	259 067	339 608
6389 HMS	15 839	14 684
6391 Snømåking strøing	315 192	316 862
6392 Containerleie / tømming	20 557	33 790
6551 Nøkler, låser o.l	15 494	14 856
6610 Leie vaktmester	167 113	171 765
6617 Alarmer og brannvern	36 168	159 750
6625 Skadedyrkontroll - bekjempelse	41 701	38 528
6750 Vakthold	3 233	3 467
6950 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	829 283	596 541
7430 Gaver ikke fradragsberettiget	12 194	3 518
7520 Sikringsfond	10 014	4 668
7710 Kostnader styrearbeid	8 032	7 078
7830 Tap på fordringer	5 341	0
Sum	**1 739 229**	**1 705 117**

Note 74 Bekkjakrokane Borettslag 2023

Note 10 - Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6602 Vedlikehold VVS	24 974	12 822
6603 Vedlikehold elektro	374 765	425 602
6604 Vedlikehold utvendige anlegg	308 294	215 685
6607 Vedlikehold boder/garasjer	35 604	46 518
6618 Fri dugnadsutbetaling	10 920	14 850
6624 Vedlikehold ventilasjon	0	98 243
6641 Malerarbeid	37 779	0
6644 Blikkenslager/taktekker	34 913	1 037 972
6645 Vedlikehold vinduer/dører	57 000	48 427
6690 Vedlikehold og diverse	151 513	77 671
Sum	**1 035 761**	**1 977 789**

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	Mona Drønen (sign.)	07.05.2024
Styremedlem	Roger Askeland (sign.)	06.05.2024
Styremedlem	Stian Jakobsen (sign.)	07.05.2024
Styremedlem	Morten Jakobsen (sign.)	07.05.2024
Styremedlem	John William Raa (sign.)	07.05.2024

For Vestbo BBL

	Tone Lilletvedt (sign.)	07.05.2024

EY
Building a better working world

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

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Bekkjakrokane Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bekkjakrokane Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, 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 et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret og forretningsfører) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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 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 skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Penneo document key: 7OE7D-IZLB5-8O3VH-51EVB-IYUJC-LCV2A

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Building a better working world

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bergen, 13. mai 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Penneo document key: 7OE70-IZLB5-8O3VH-51EVB-IYUJC-LCV2A

A member firm of Ernst & Young Global Limited

PENNEO

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

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

Nesslin, Truls
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2263660
IP: 147.161.xxx.xxx
2024-05-13 20:42:18 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 7OE70-IZLB5-8O3VH-51EVB-IYUJC-LCV2A

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

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

Opplysninger fra

Bergen Kommune

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 206/98/0/0
Utlistet 06. mars 2025

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
261779550	Grunneiendom	0	Ja	33 791,2 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
4300000	30	ÅSANE. FLAKTVEIT FELT X OG XI	3 - Endelig vedtatt arealplan	28.11.1977		98,9 %
5260100	30	ÅSANE. GNR 206, FLAKTVEIT FELT VI OG IX, SKOLETOMT	3 - Endelig vedtatt arealplan	10.10.1983	190000845	0,8 %
5280000	30	ÅSANE. FLAKTVEIT FELT VIII OG IX	3 - Endelig vedtatt arealplan	11.09.1981		0,3 %
4160000	30	ÅSANE. GNR 206, FLAKTVEIT, DEL AV SAMLEVEG B	3 - Endelig vedtatt arealplan	02.03.1977		< 0,1 % (281,8 m²)
4280001	31	ÅSANE. FLAKTVEIT FELT II, REGULERINGSENDRING	3 - Endelig vedtatt arealplan	05.07.1978		< 0,1 % (281,8 m²)

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

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

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

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

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

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

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplaner under arbeid

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

Planer i nærheten av eiendommen

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

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

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

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

Andre opplysninger

Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra veitrafikk over grenseverdier gitt av statlige myndigheter og i kommuneplanens bestemmelser. Antakelsen er basert på overordnede støyberegninger. Dette vil kunne få betydning for behandlingen av plan- og byggesaker som omfatter den aktuelle eiendommen, blant annet medføre utredningsplikt for tiltakshaver/forslagstiller og eventuelt krav om avbøtende tiltak.

Skrevet ut 06. mars 2025

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

BERGEN KOMMUNE

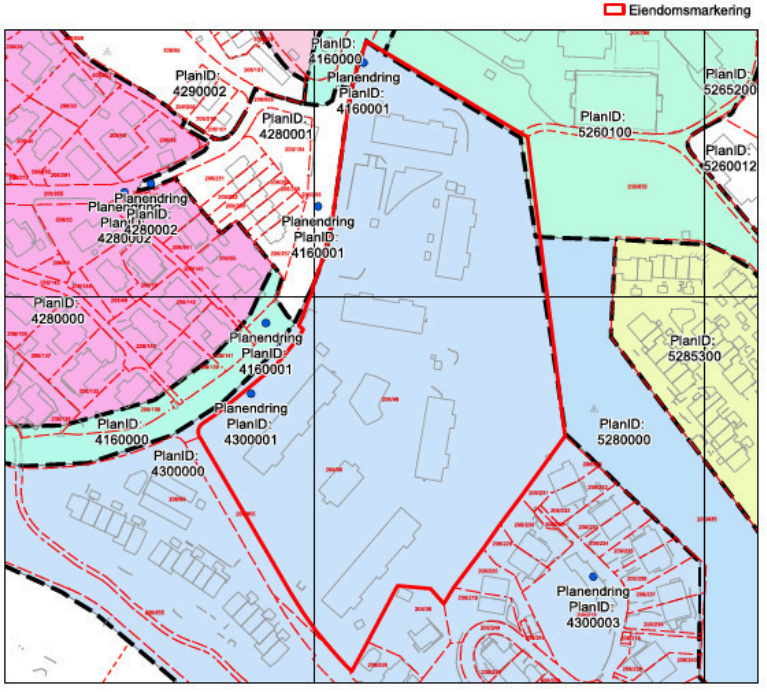
Reguleringsplan på grunnen - oversikt

N

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000 Gnr/Bnr/Fnr: 206/98/0/0
Dato: 06.03.2025 Adresse: Flaktveitsvingane 5 m.fl.

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

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



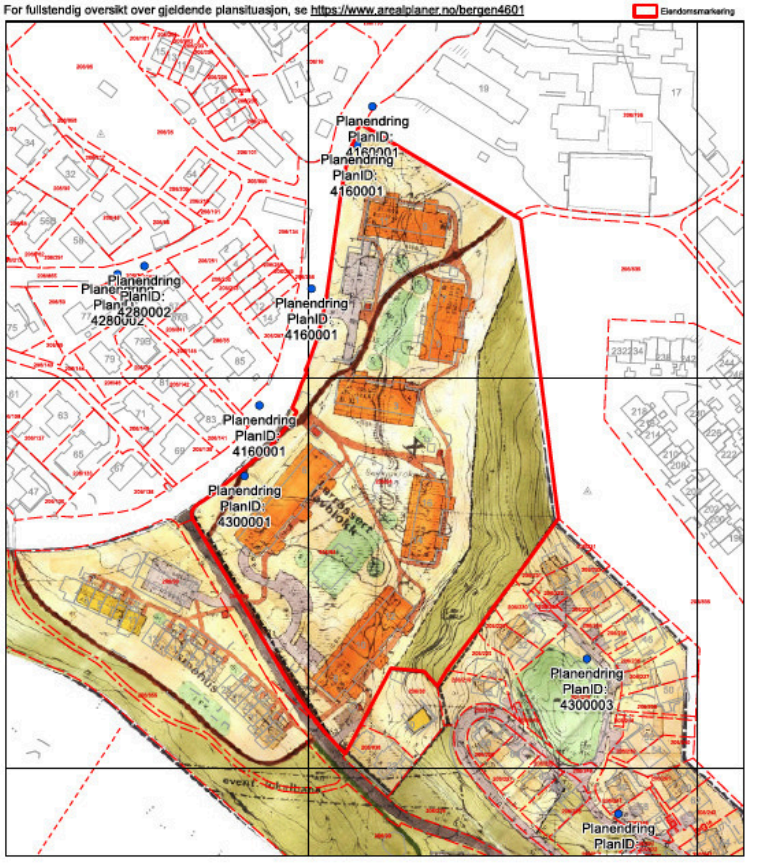
BERGEN KOMMUNE

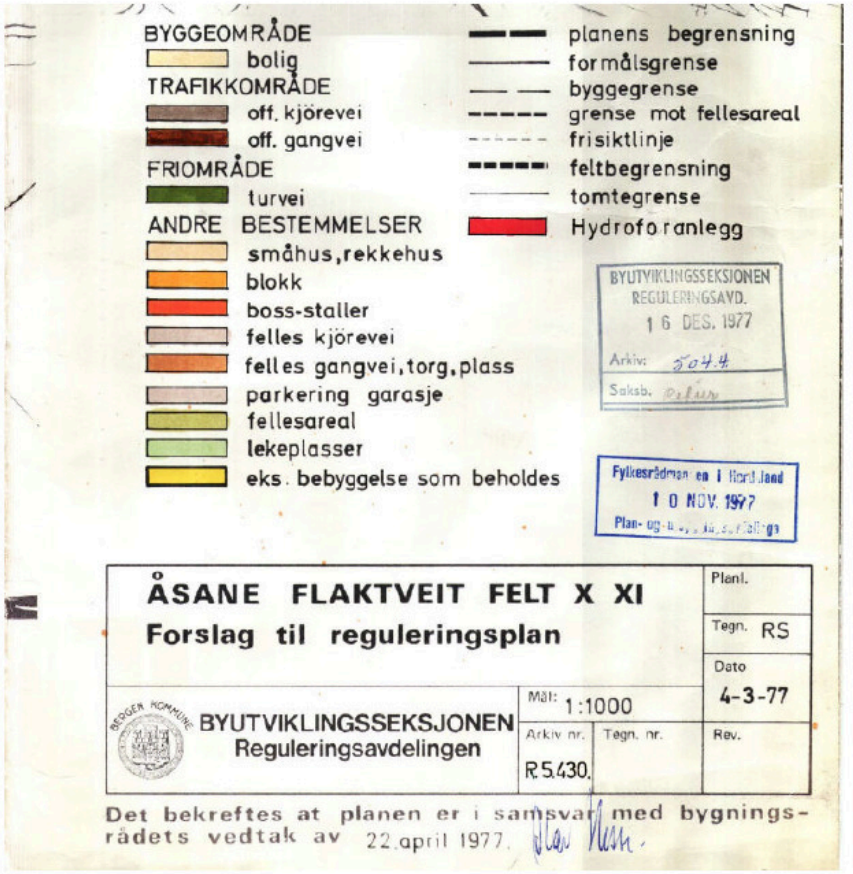
Reguleringsplan på grunnen

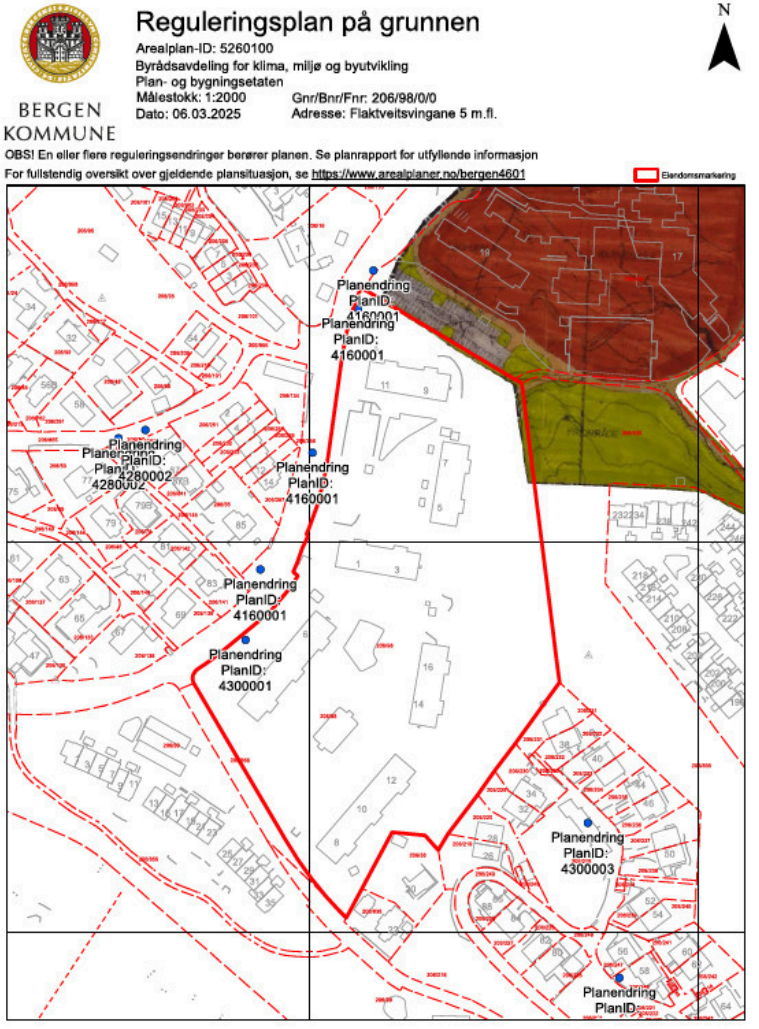
N

Arealplan-ID: 4300000
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000 Gnr/Bnr/Fnr: 206/98/0/0
Dato: 06.03.2025 Adresse: Flaktveitsvingane 5 m.fl.

OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon
For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601




BYGGEOMRÅDE
bolig
TRAFIKKOMRÅDE
off. kjörevei
off. gangvei
FRIOMRÅDE
turvei
ANDRE BESTEMMELSER
småhus, rekkehus
blokk
boss-staller
felles kjörevei
felles gangvei, torg, plass
parkering garasje
fellesareal
lekeplasser
eks. bebyggelse som beholdes
planens begrensning
formålsgrense
byggegrense
grense mot fellesareal
frisiktlinje
feltbegrensning
tomtegrense
Hydrofo ranlegg
BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
REGULERINGSAVD.
16 DES. 1977
Arkiv: 5044
Saksb.
Fylkesrådmannen i Hordaland
10 NOV. 1977
ÅSANE FLAKTVEIT FELT X XI
Forslag til reguleringsplan
Plnl.
Tegn. RS
Dato 4-3-77
Mål: 1:1000
BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
Reguleringsavdelingen
Arkiv nr. R 5.430.
Tegn. nr.
Rev.
Det bekreftes at planen er i samsvar med bygnings-
rådets vedtak av 22.april 1977.


Reguleringsplan på grunnen
Arealplan-ID: 5260100
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000
Dato: 06.03.2025
Gnr/Bnr/Fnr: 206/98/0/0
Adresse: Flaktveitsvingane 5 m.fl.
BERGEN KOMMUNE
N
OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon
For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601
Eiendomsmarkering
Planendring PlanID: 4160001
Planendring PlanID: 4160001
Planendring PlanID: 4280002
Planendring PlanID: 4280002
Planendring PlanID: 4160001
Planendring PlanID: 4160001
Planendring PlanID: 4300001
Planendring PlanID: 4300003
Planendring PlanID:



BERGEN KOMMUNE

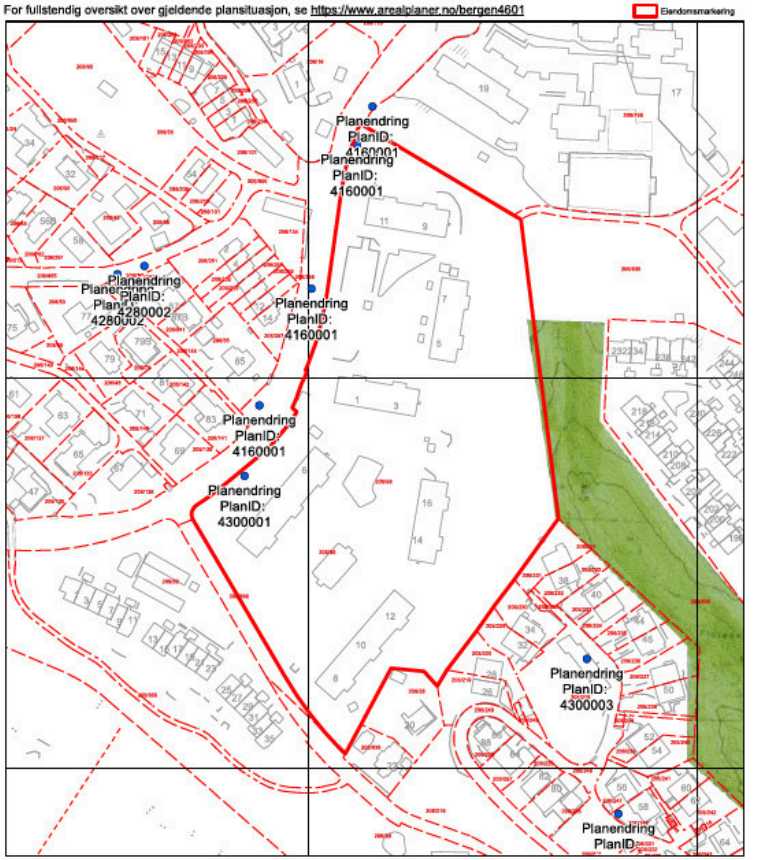
Reguleringsplan på grunnen

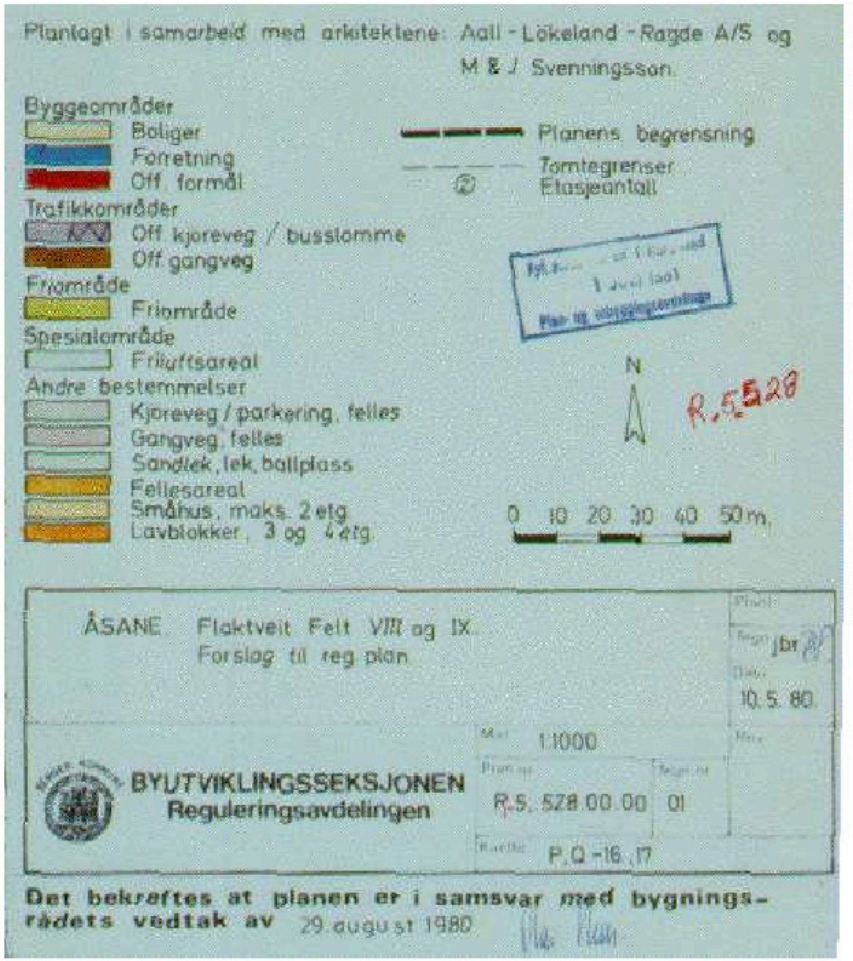
Arealplan-ID: 5280000
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000 Gnr/Bnr/Fnr: 206/98/0/0
Dato: 06.03.2025 Adresse: Flaktveitsvingane 5 m.fl.

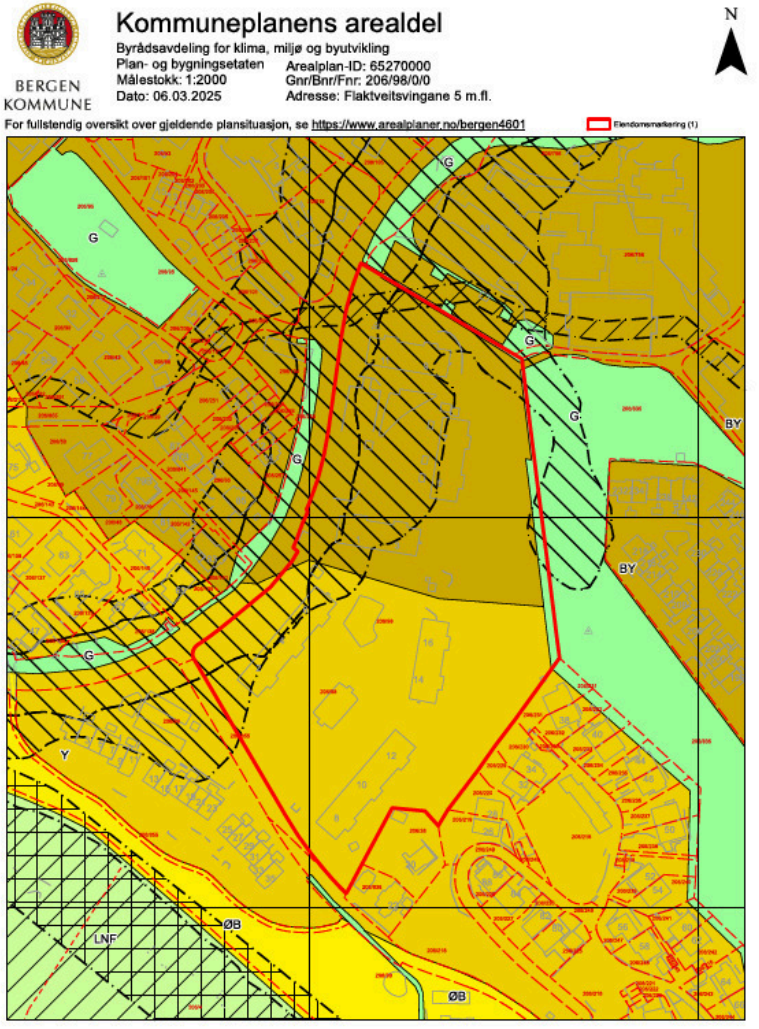
N

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

Eiendomsmarkering




Plantegt i samarbeid med arkitektene: Aall - Løkeland - Ragde A/S og
M & J Svenningsson.
Byggeområder
Boliger
Forretning
Off. formål
Trafikkområder
Off. kjøreveg / busslomme
Off. gangveg
Friområde
Friområde
Spesialområde
Friluftsareal
Andre bestemmelser
Kjøreveg / parkering, felles
Gangveg, felles
Sandlek, lek, ballplass
Fellesareal
Småhus, maks. 2 etg.
Lavblokker, 3 og 4 etg.
Planens begrensning
Tomtegrenser
Etasjeantall
N
0 10 20 30 40 50 m
ÅSANE Flaktvei Felt VIII og IX.
Forslag til reg. plan
10.5.80
1:1000
BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
Reguleringsavdelingen
R-5. 528.00.00 01
P.Q.-16.17
Det bekreftes at planen er i samsvar med bygnings-
rådets vedtak av 29. august 1980


Kommuneplanens arealdel
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000
Dato: 06.03.2025
Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 206/98/0/0
Adresse: Flaktveitsvingane 5 m.fl.
BERGEN KOMMUNE
N
For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601
Eiendomsmarkering (1)
G
BY
Y
LNF
ØB


Tegnforklaring for kommuneplan
Arealformålgrense
Angitthensyn friluftsliv
Angitthensyn kulturmiljø
Båndleggingsone
Støysone gul
Støysone rød
KPA2018 Arealformål
Byfortettingssone
Ytre fortettingssone
Øvrig byggesone
Grønnstruktur
LNF

BERGEN KOMMUNE

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN

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

Vestlandske Boligbyggelag,
Strandgaten 196,
5011 BERGEN - NORDNES

Bergen, den 24.10.1979

ARKIV nr. 503.1
MH/GS

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

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

Byggeplass ÅSANE, Flaktveit, G.nr. 106, B.nr. 98

Arbeidets art Nybygg Byggets art Bolig B 2.

Byggherre Bekkjarkrokane Borettslag Ansvarshavende ing. M. Rønning

Søknadens dato 12.12.1977 Byggetillatelse gitt 25.8.1978

Besiktigelse ble foretatt den: 23.10.1979 Følgende mangler ble funnet:

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

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

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

Ansvarshavende må deretter varsle bygningskontrollen og anmode om ferdigbesiktigelse.

Kopi sendes:

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

BYGNINGSKONTROLLEN

P. C. Lund
overingeniør

M. Hindenes
bygningskontrollør

BERGEN KOMMUNE

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
TLF. (05) 21 36 00
BERGEN RÅDHUS
5001 BERGEN

Byplandirektøren
Administrasjonsavdeling
Byggesaksavdeling
Oppmålingsavdeling
Reguleringsavdeling

Boligavdeling Olav Kyrresgt. 1
5000 Bergen Tlf. 21 81 00

Vestlandske Boligbyggelag
Strandgt. nr. 196

5011 BERGEN-NORDNES

MIKRO-
11 FEB. 1982
FOTOGRAFERT

VÅR REF. MH/ih
S.nr. 792521

DATO 09.02.1982

FERDIGATTEST

for arbeid etter bygningalovens § 93, jfr. § 99.

Byggeplass	Åsane, g.nr. 106, b.nr. 98
Byggets art	Innredning,barnehage
Byggherre	Bekkjakrokane Borettslag
Ansvarshavende	Ing. Terje Strømmen
Søknad om bygge-tillatelse mottatt	20.12.1978
Byggetillatelse gitt	26.09.1979

Arbeidet er besiktiget. Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelse eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.
Særskilt tillatelse fra bygningsrådet må innhentes før bygning eller del av bygning tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen.

BYGGESAKSAVDELINGEN

F.G.Lund
overingeniør

M.Hindenes
bygningskontrollør

Kopi:

BERGEN KOMMUNE

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

Rolv Eide AS
Postboks 325
5343 STRAUME

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

FERDIGATTEST

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

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

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

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

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

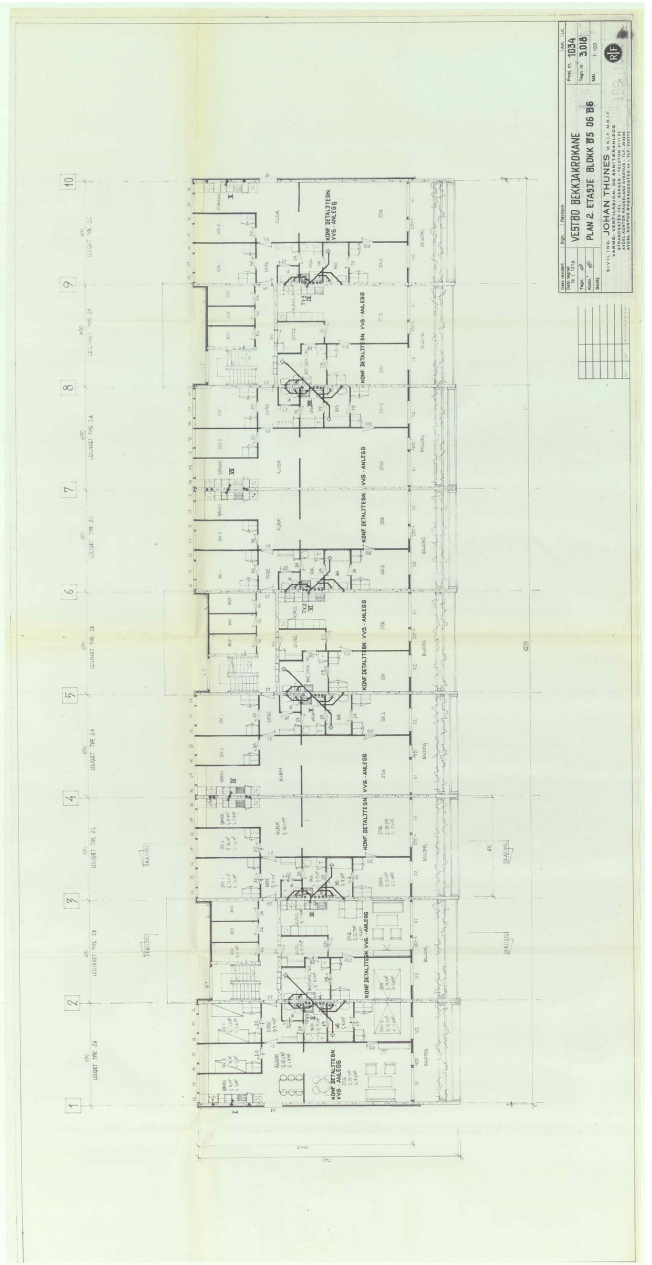
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
for etatsdirektøren

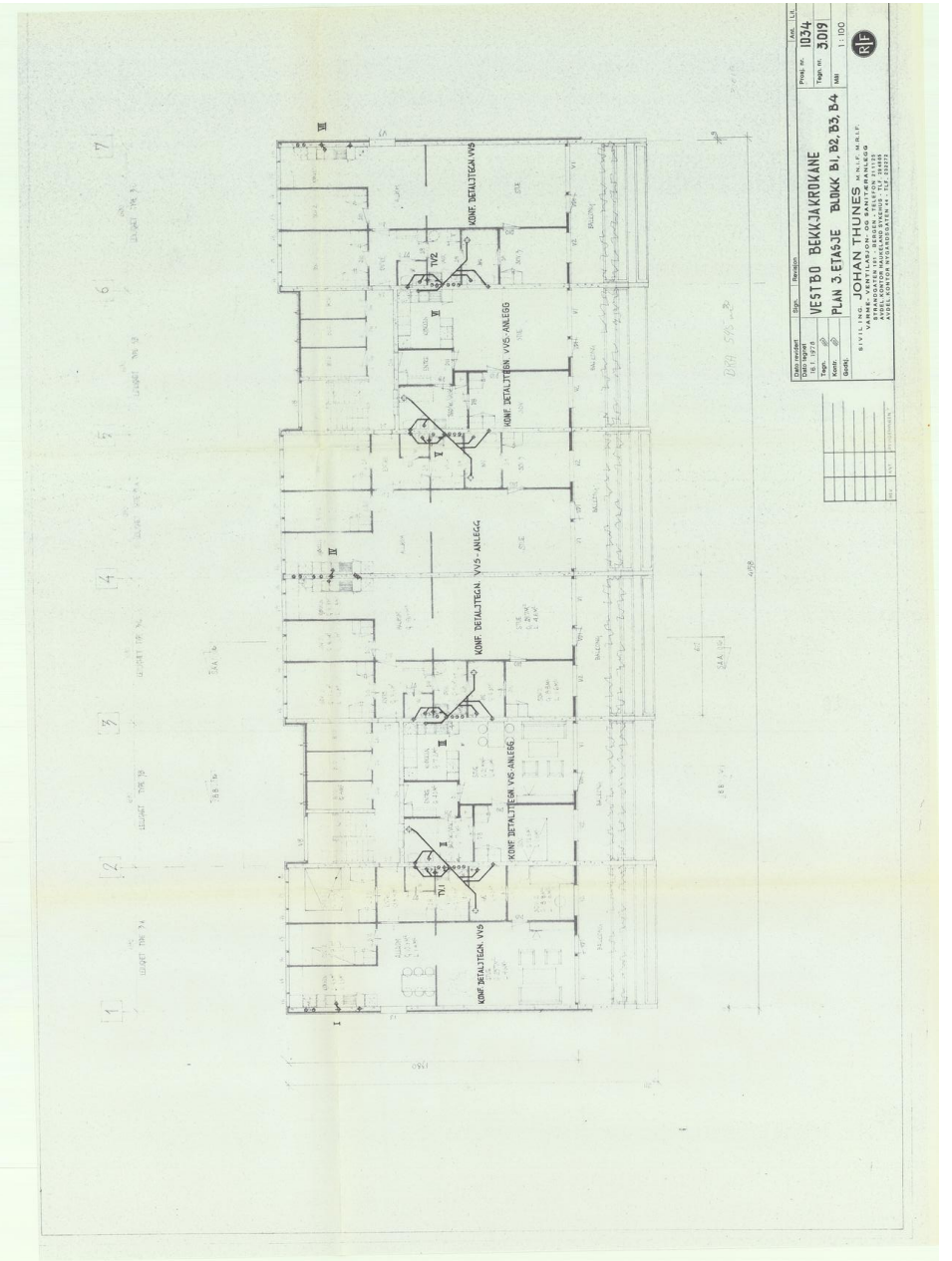
Ronny Jakobsen - saksbehandler
Glenn M. Kristensen - gruppeleder

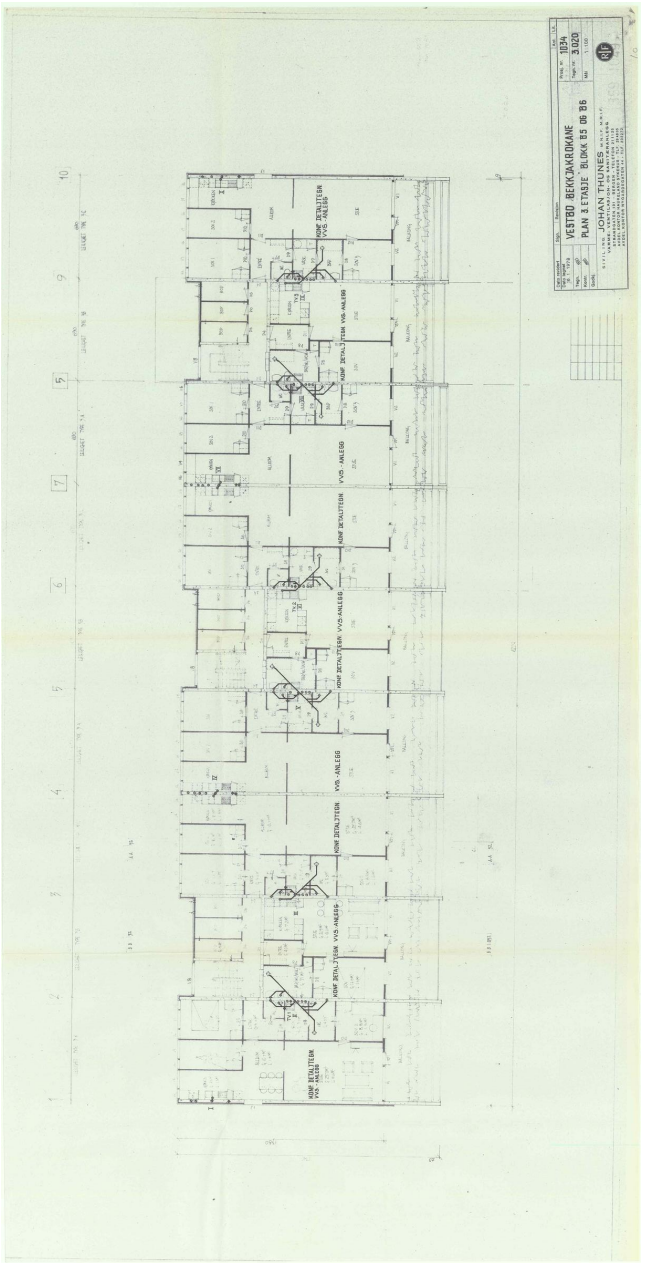
Brevet er elektronisk signert og har derfor ingen underskrift.

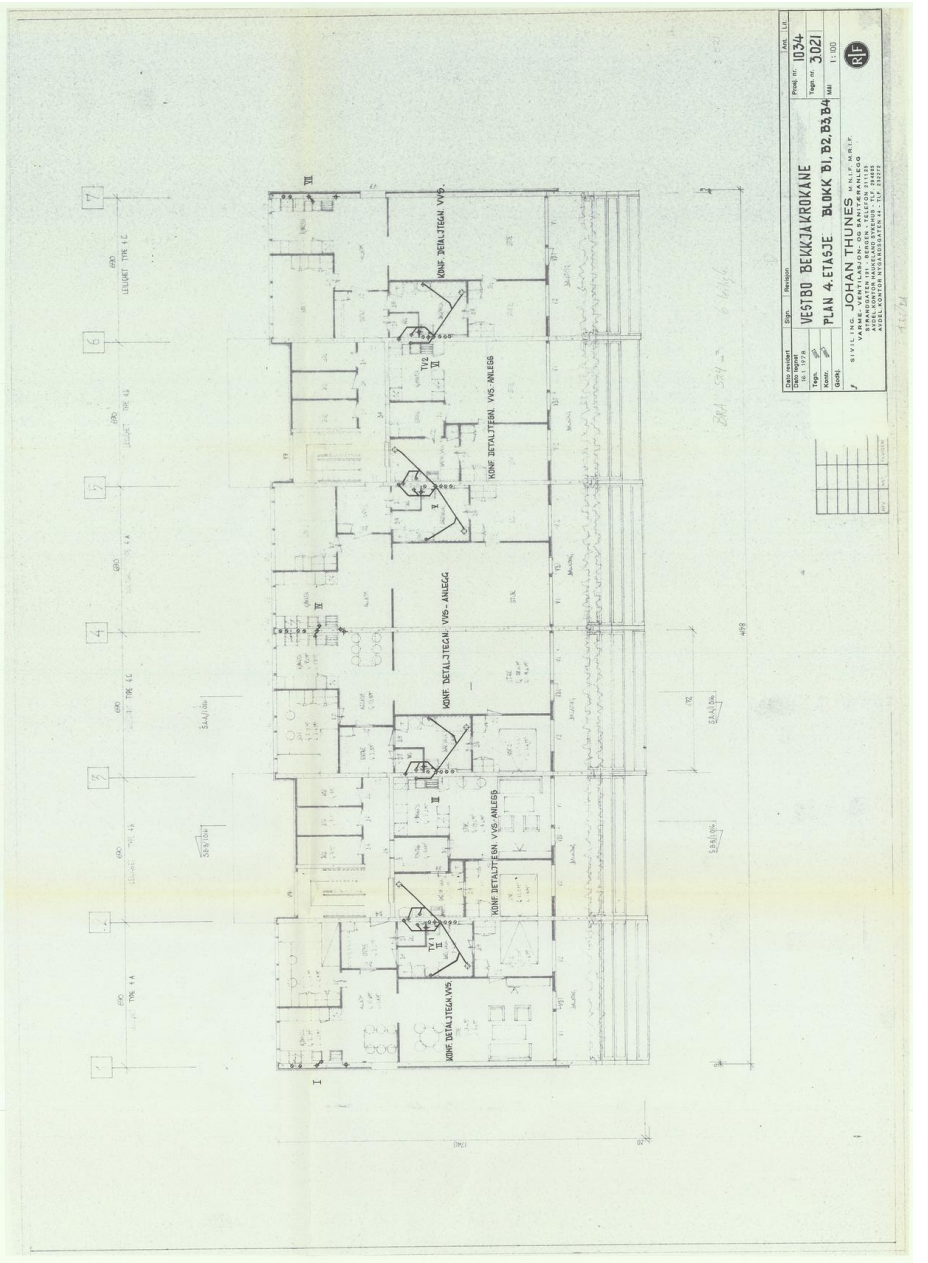
Kopi: Vestlandske Boligbyggelag, Postboks 1947 Nordnes, 5817 BERGEN

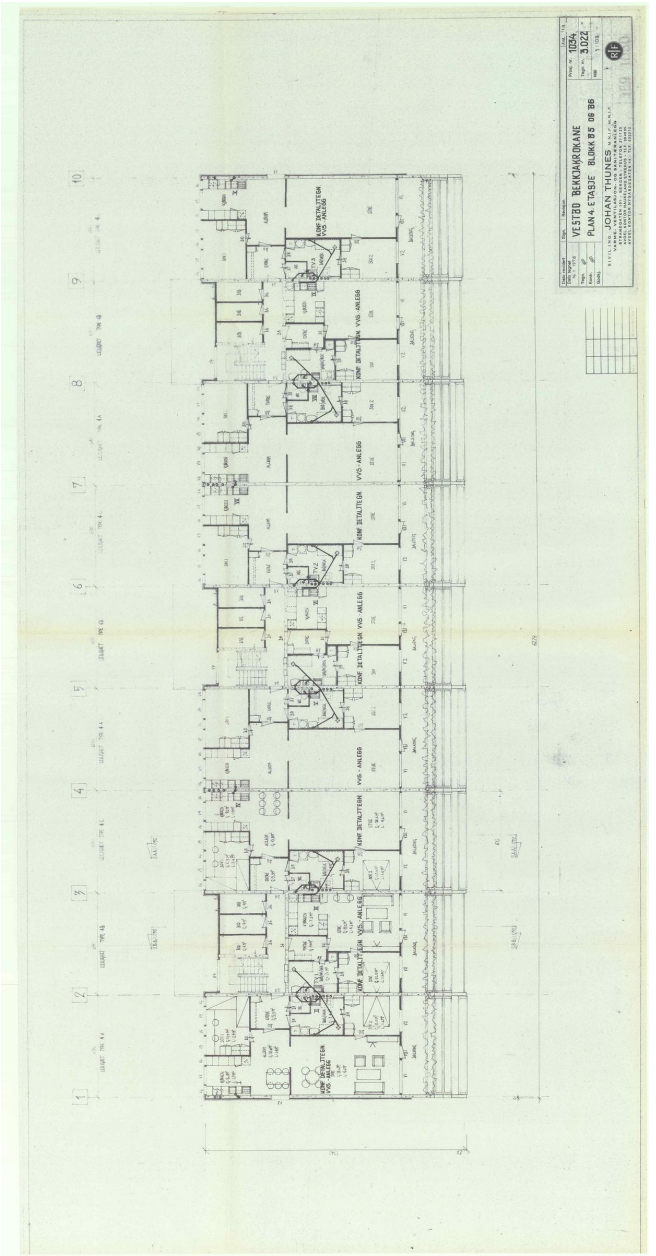
Generelle bestemmelser:	
Rettslig grunnlag:	Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggteknisk forskrift og byggesaksforskriften.
Orientering om rett til å klage på vedtaket:	
Klagerett: (forvaltningslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse har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

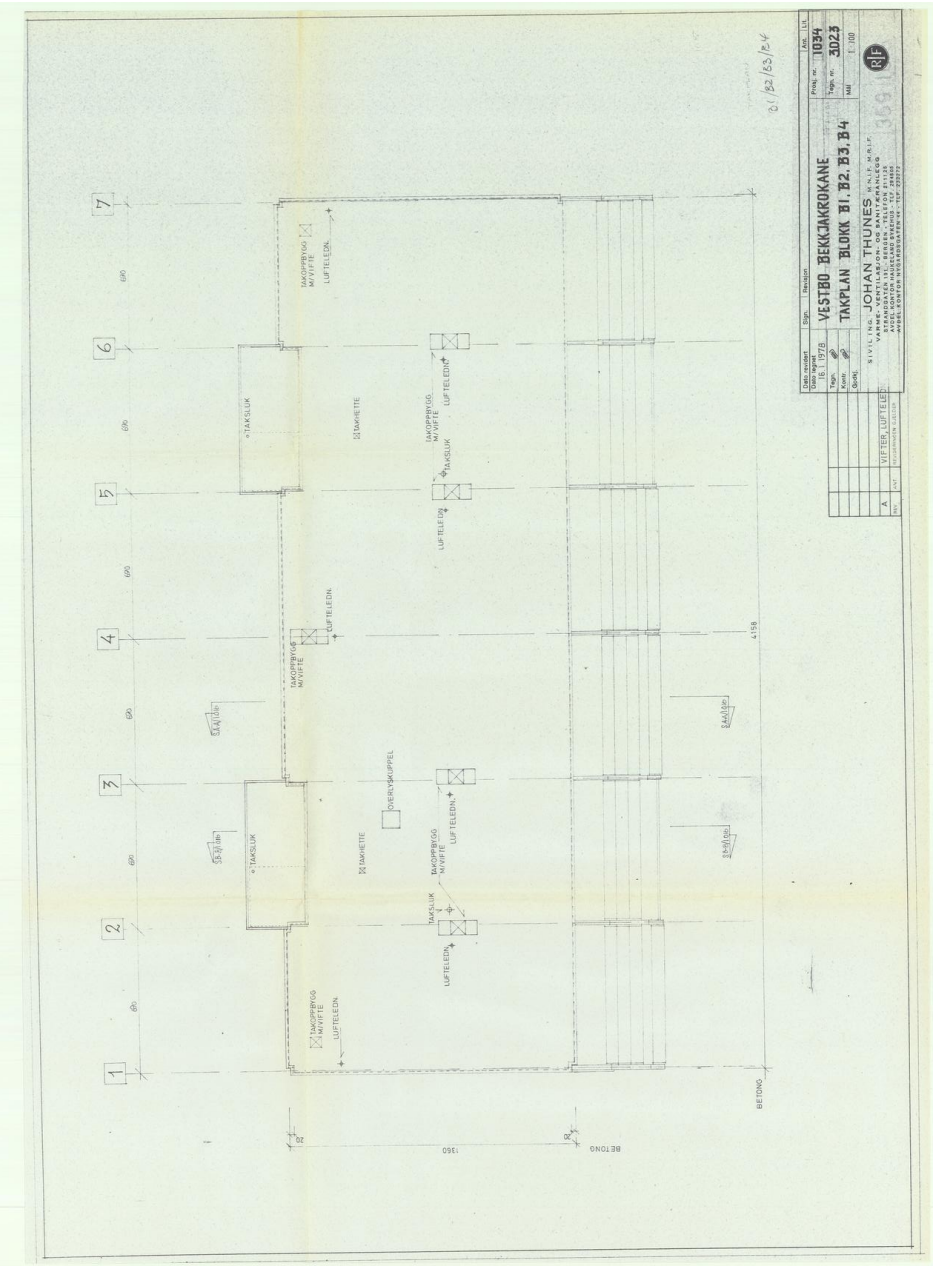

VESTBO BEKKJAKROKANE
PLAN 2. ETASJE BLOKK B5 OG B6
JOHAN THUNES
Prosj. nr. 1034
Tegn. nr. 3.018
KONF. DETALJTEGN VVS-ANLEGG

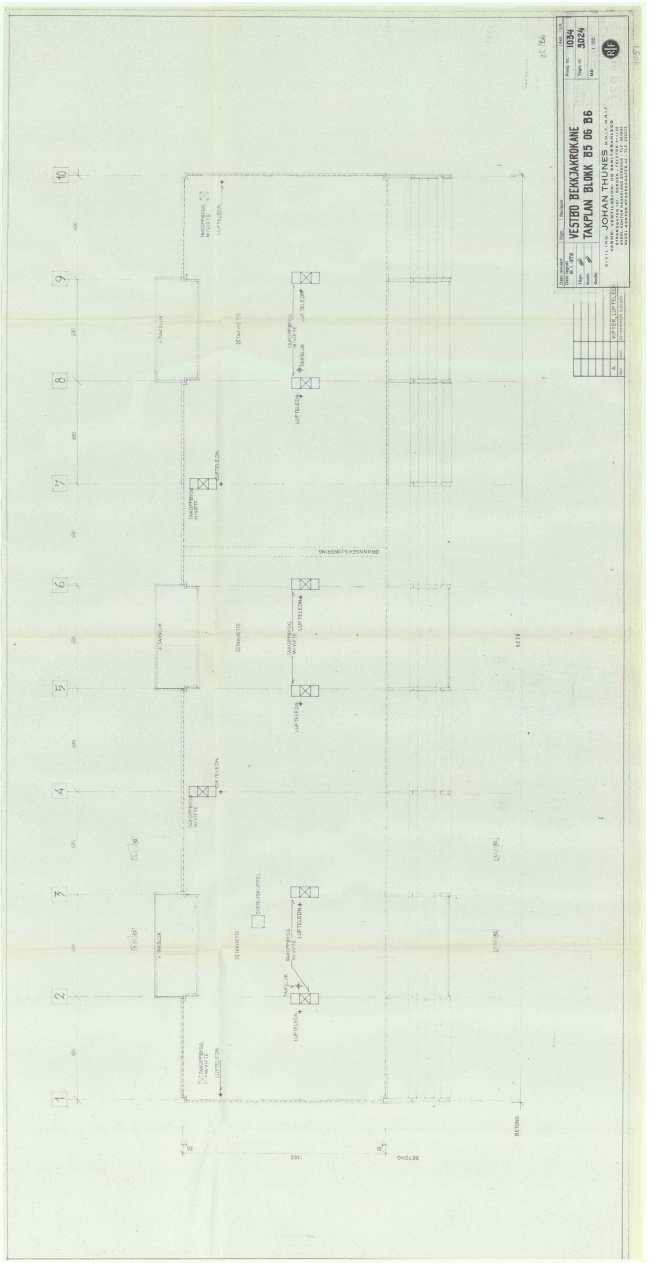

VESTBO BEKKJAKROKANE
PLAN 3. ETASJE BLOKK B1, B2, B3, B4
JOHAN THUNES
Prosj. nr. 1034
Tegn. nr. 3.019
KONF. DETALJTEGN VVS-ANLEGG

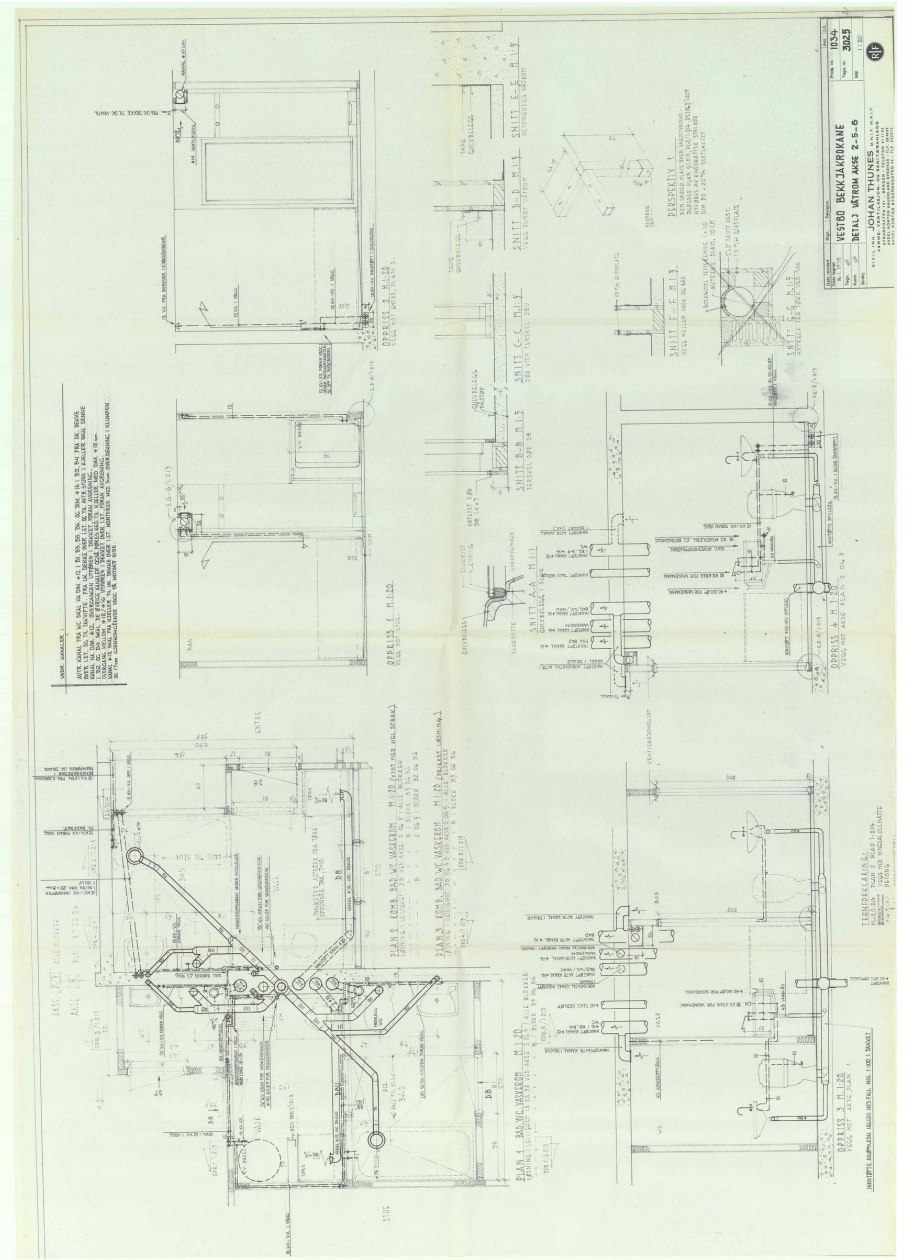

VESTBO BEKKJAKROKANE
PLAN 3 ETASJE BLOKK B5 OG B6
SIVILING. JOHAN THUNES
KONF DETALTEGN VVS-ANLEGG

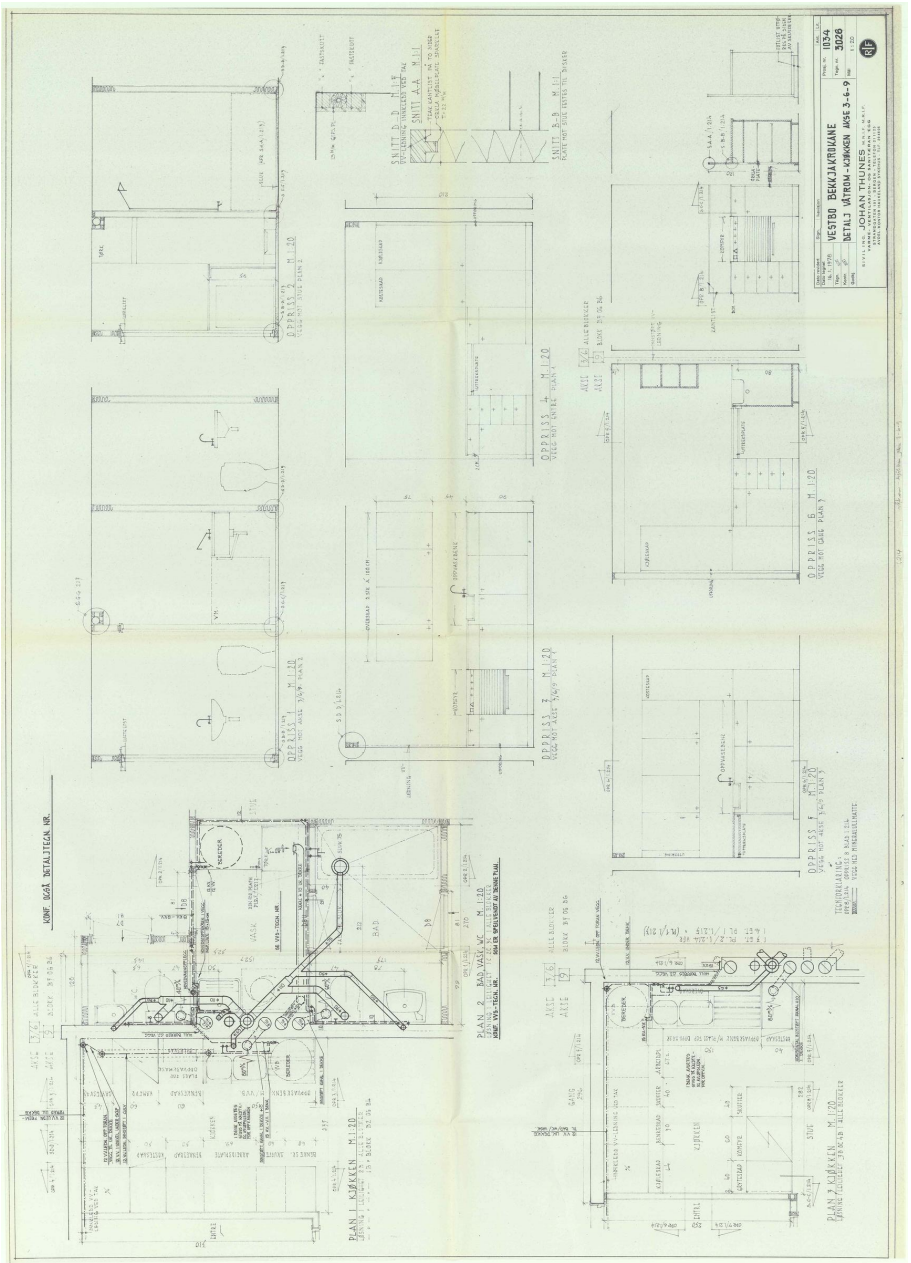

VESTBO BEKKJAKROKANE
PLAN 4.ETASJE BLOKK B1, B2, B3, B4
SIVILING. JOHAN THUNES
KONF DETALTEGN VVS-ANLEGG

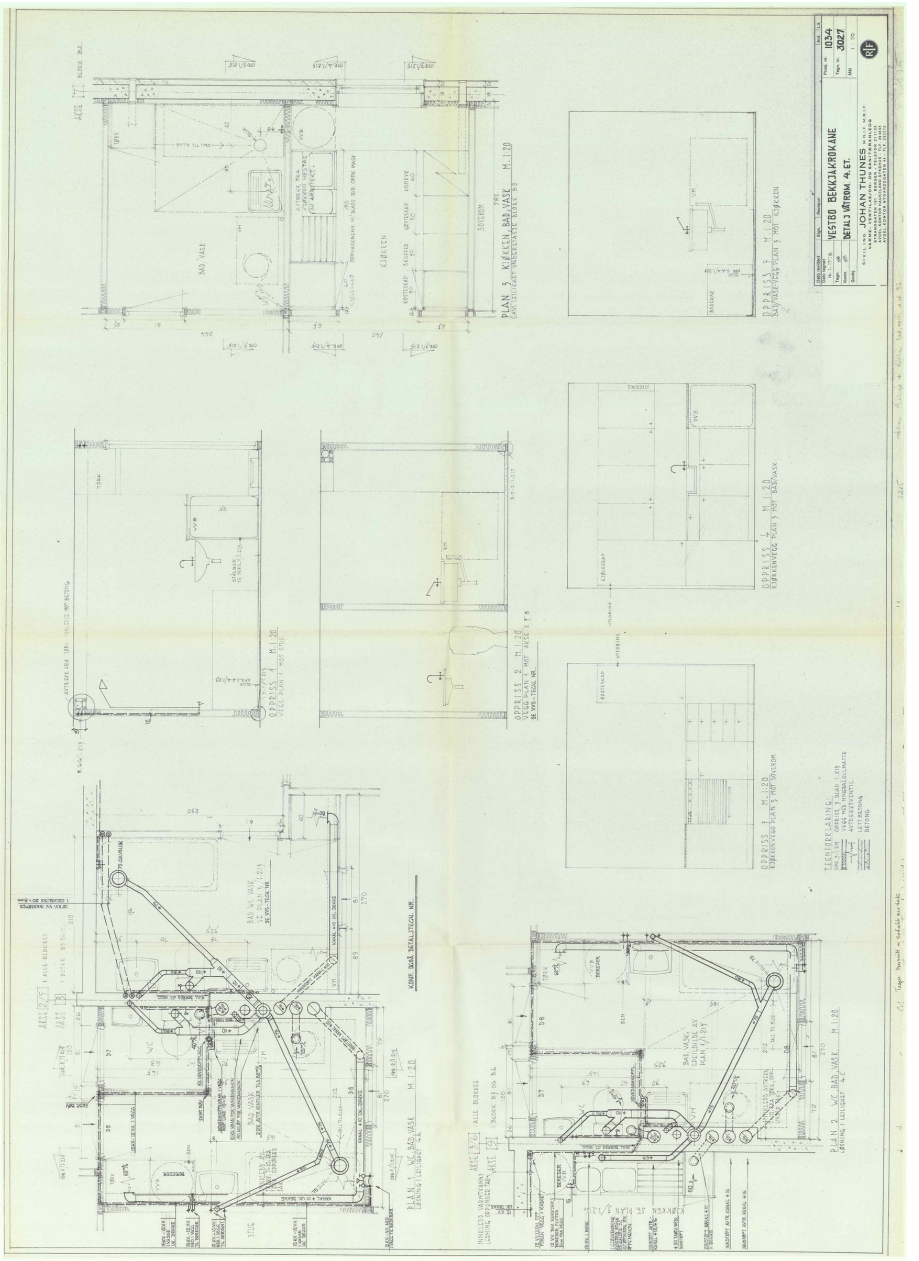

VESTBO BEKKJAKROKANE
PLAN 4. ETASJE BLOKK B3 OG B6
JOHAN THUNES
Tegn. nr. 3022

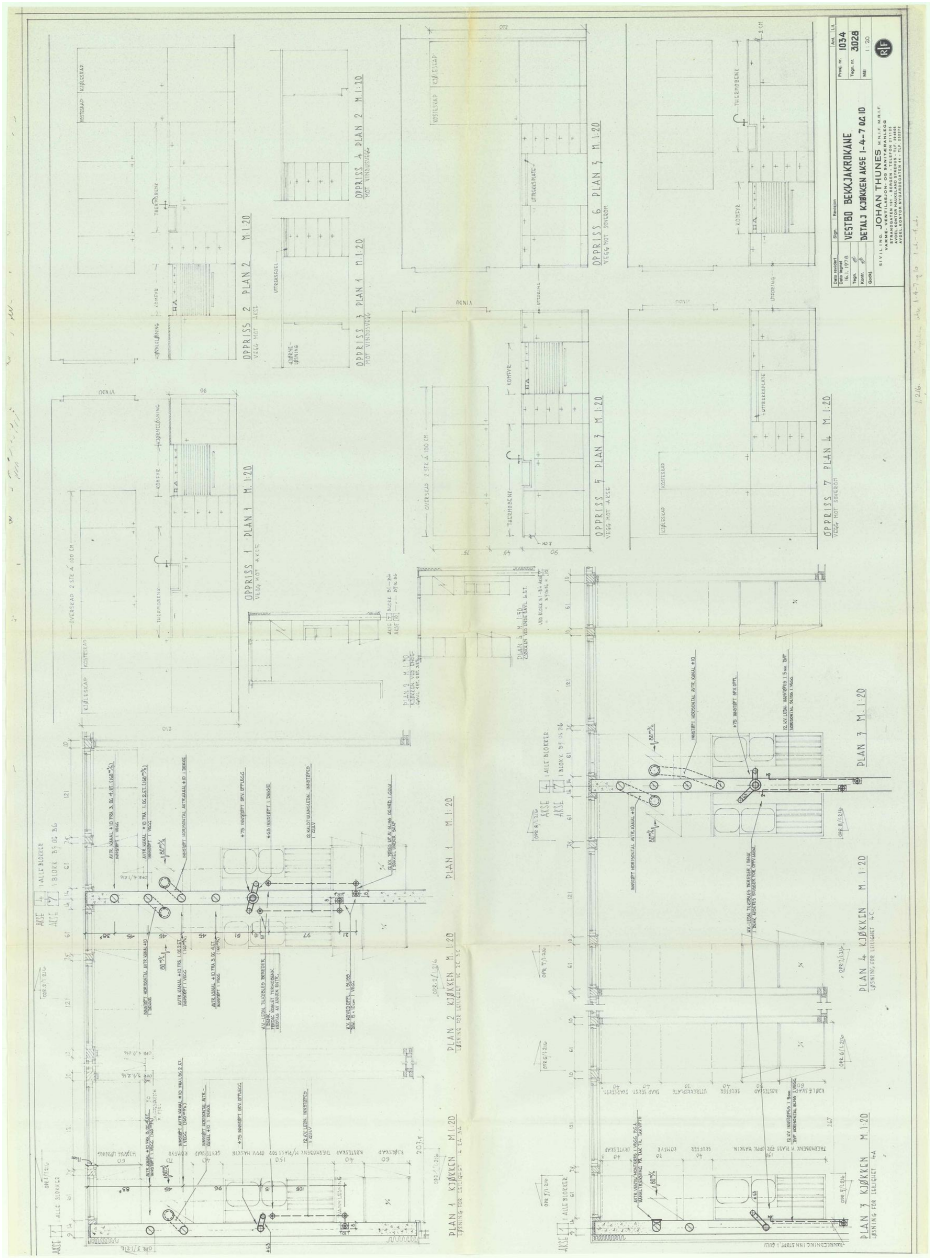

VESTBO BEKKJAKROKANE
TAKPLAN BLOKK B1, B2, B3, B4
JOHAN THUNES
Tegn. nr. 3023
1:100
TAKSLUK
LUFTELEDN.
TAKOPPBYGG M/VIFTE
TAKHEITE
OVERLYSKUPPEL
BETONG

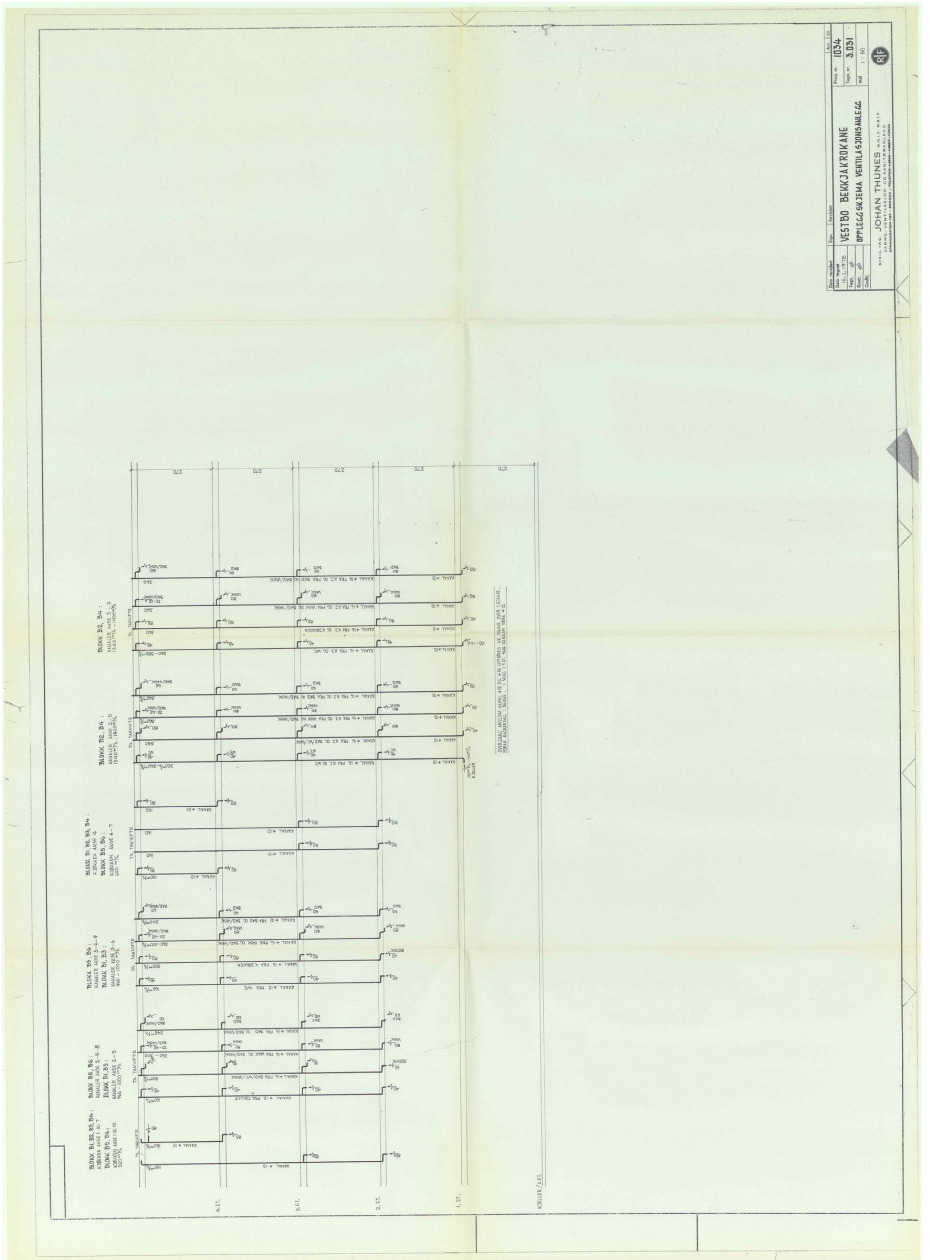

VESTBO BEKKJAKRØKANE
TAKPLAN BLOKK B5 OG B6
JOHAN THUNES

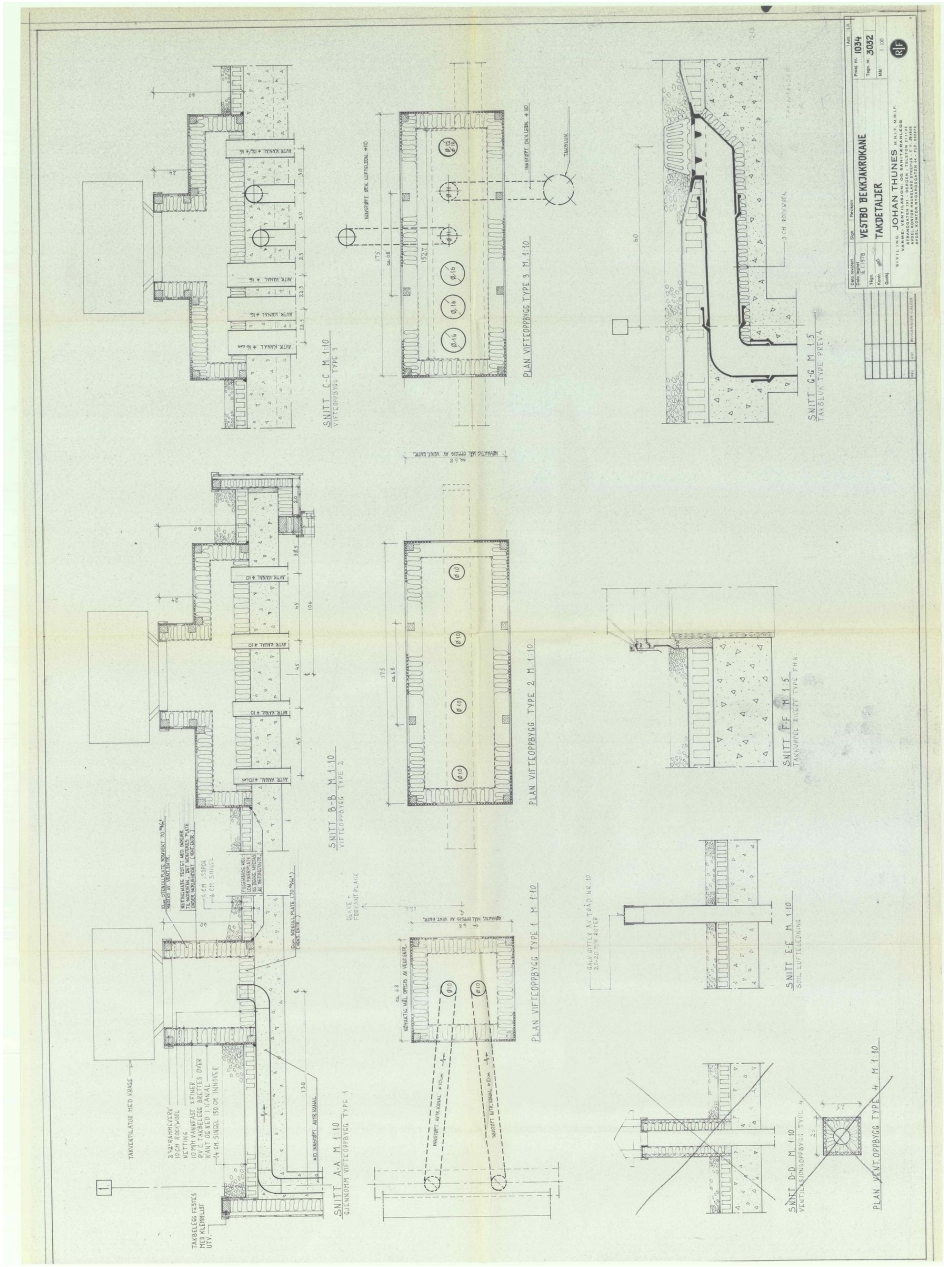

VESTBO BEKKJAKRØKANE
DETALJ VATROM AKSE 2-5-6
JOHAN THUNES


VESTBO BEKKJAKROKANE
DETALJ VÅTROM-KJØKKEN AKSE 3-6-9
JOHAN THUNES
PLAN 2 BAD/VASK/WC M 1:20
PLAN 3 KJØKKEN M 1:20
SNITT A-A M 1:1
SNITT B-B M 1:1
SNITT C-C M 1:1
SNITT D-D M 1:1
OPPRISS 2 M 1:20
OPPRISS 3 M 1:20
OPPRISS 4 M 1:20
OPPRISS 5 M 1:20
OPPRISS 6 M 1:20
OPPRISS F
TEGNFORKLARING


VESTBO BEKKJAKROKANE
DETALJ VÅTROM 4. ET.
JOHAN THUNES
PLAN 2 KJØKKEN/BAD/VASK M 1:20
PLAN 1 WC/BAD/VASK M 1:20
PLAN 2 BAD/VASK M 1:20
OPPRISS 1 M 1:20
OPPRISS 2 M 1:20
OPPRISS 5 M 1:20
OPPRISS 7 M 1:20
TEGNFORKLARING


OPPRISS 2 PLAN 2 M 1:20
OPPRISS 4 PLAN 4 M 1:20
OPPRISS 1 PLAN 1 M 1:20
OPPRISS 6 PLAN 3 M 1:20
OPPRISS 5 PLAN 5 M 1:20
OPPRISS 7 PLAN 6 M 1:20
PLAN 1 M 1:20
PLAN 2 KJØKKEN M 1:20
PLAN 3 M 1:20
PLAN 4 KJØKKEN M 1:20
PLAN 5 KJØKKEN M 1:20
VESTBO BEKKJAKRUKANE
DETALJ KJØKKEN AVSNITT A-A OG B-B
JOHAN THUNES


VESTBO BEKKJAKRUKANE
OPPLEGGSKISSA VERTIKALSONDAVLEGG
JOHAN THUNES


SNITT A-A M 1:10
SNITT B-B M 1:10
SNITT C-C M 1:10
PLAN VIFTEOPPBYGG TYPE 1 M 1:10
PLAN VIFTEOPPBYGG TYPE 2 M 1:10
PLAN VIFTEOPPBYGG TYPE 3 M 1:10
SNITT D-D M 1:10
SNITT E-E M 1:10
SNITT F-F M 1:5
SNITT G-G M 1:5
VESTBO BENSINSTASJON
TAKDETALJER
JOHAN THUNES
Dato: 1014
Tegn nr: 3032

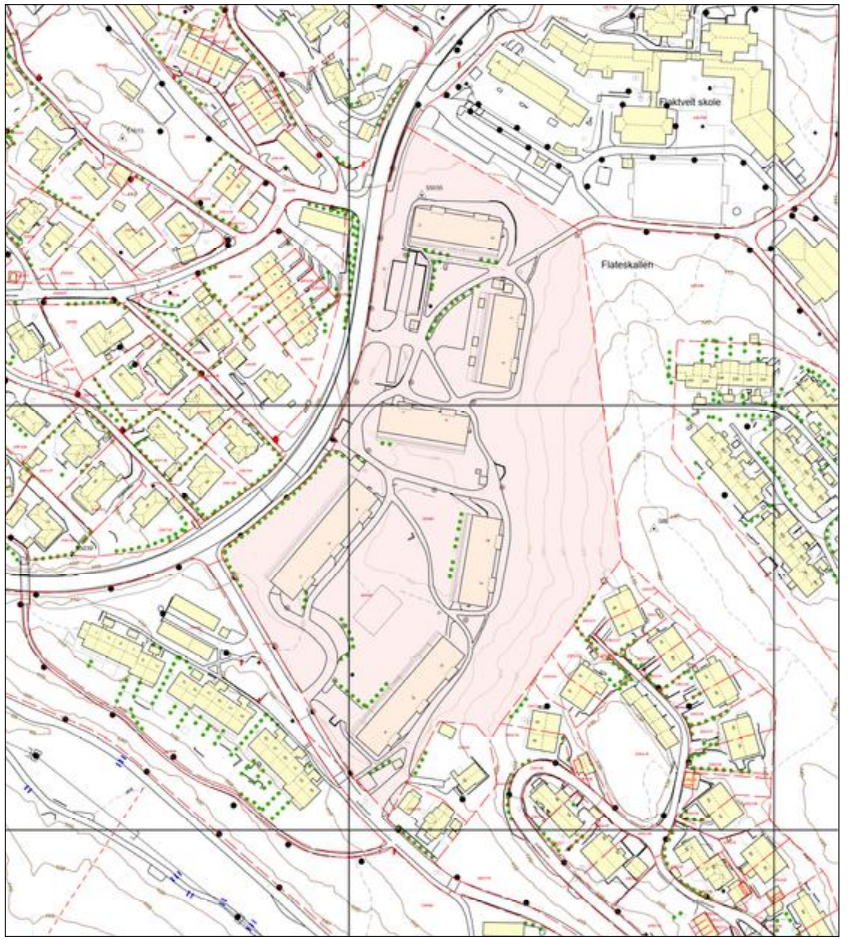
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:2000
Dato: 06.03.2025

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

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



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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bergen

Teatergaten 35, 5010 BERGEN

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Bergen, Sotra og Askøy godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Vi er et solid meglerteam som vet hva som kreves for å oppnå de høyeste salgssummene. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en hyggelig boligprat og be oss gjerne om en verdivurdering.

nordvikbolig.no/kontorer/bergen

902 04 435

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-**
Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 19-0029/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Flaktveitsvingane 5 5135 FLAKTVEIT

Betegnelse: Gnr 206, bnr 98 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no