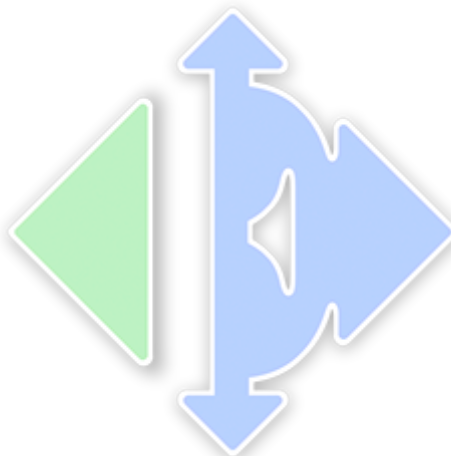


Leilighet
Træsgrenda 3
5134 Flaktveit



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
7	TG 1	Ingen vesentlige avvik
6	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Mats Hansen

Dato: 31/08/2026

Rotthaugsgaten 1 C

Bergen 5033

45392791

mats@takstmannmh.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

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

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:206, Bnr: 282
Hjemmelshaver:	Sara Wold
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	19
Byggeår:	1983
Tomt:	12 501 m ²
Kommune:	Bergen

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Sara Wold
Befaringsdato:	20.08.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Tomten er felles for borettslaget. Tomten er opparbeidet med trapper, murer, belegningsstein, plen og diverse beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av betongkonstruksjoner. Bære- og skillevegger samt etasjeskiller av betong. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i betongkonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med fasadeplater og teglsteinsforblending. Vinduer med isolerglass i malte trekarmen. Takkonstruksjonen er utført som valmtakskonstruksjon av tresperrer, taket er tekket med sutak, lekter og takstein. Taket er ikke besiktiget.

Grunnmur og drenering:

Forventet levetid for vegg mot terreng av betongvegg eller murt vegg av blokker: 20 - 60 år.

Forventet levetid for drenering: 20 – 60 år avhengig av grunnforhold.

Vegger:

Forventet levetid for veggkonstruksjoner av bindingsverk av tre: 40 - 80 år.

Forventet levetid før omfuging av puss: 20 – 60 år.

Forventet levetid før slemming av mur / forblending med slemming: 30 – 60 år.

Forventet Levetid på utvendig trekledning: 40 - 60 år.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Avvik som er funnet på befaringsdagen står nærmere beskrevet under de aktuelle bygningsdelene. Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt iht. Lov om avhending. For rapporter som gjelder leilighet i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende). Fellesarealer og felles bygningsmasse er ikke kontrollert.

ANNET:

Informasjon om borettslaget:

Styretsleder: Geir Jakobsen

Kontaktperson: Geir Jakobsen

Beliggenhet:

Eiendommen ligger i et etablert området på Flaktveit. I nærområdet finner man blant annet Liavannet, næringsområdet på Liamyrene, lekeplasser, ballbane og barnehager, samt kort vei til skole. Kort avstand til treningssenter, Gullgruven, Horisont og Åsane senter med alle fasiliteter og servicetilbud. Kort vei til turstier, turterreng og fritidsmuligheter i området. Gode kollektiv muligheter fra bussterminalen ved Åsane senter.

Nøkkelopplysninger:

Organisasjonsnummer: 953 956 233

Navn/foretaksnavn: BREKKENE BORETTSLAG

Organisasjonsform: Borettslag

Registrert i Enhetsregisteret: 19.02.1995

Stiftelsesdato: 08.01.1980

Takstobjektet:

2-Roms andelsleilighet.

Fra stuen er det utgang til balkong på 16,2m².

Tilhørende leiligheten er det en ekstern bod i kjelleren på 2,4m².

Tilhørende leiligheten er det en utvendig ekstern bod på 3,3m².

Oppvarming: Varmekabler på badet, ellers elektrisk oppvarming. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

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

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

DOKUMENTKONTROLL:**BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**

Gulv: Badet og vaskerommet har flislagte gulv, resterende rom har laminatgulv.

Vegger: Badet har fliser, resterende rom har malte flater.

Tak: Malte flater.

FORMÅL MED ANALYSEN:

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

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Opplysninger fra hjemmelshaver:

- Badet ble pusset opp i 2023.
- Vaskerommet ble pusset opp i 2023.
- Kjøkkeninnredningen ble montert i 2023.
- Varmtvannsberederen er fra 2023.
- Overflatene i leiligheten ble oppgradert i 2023.

FELLESKOSTNADER:

-

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

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

MÅLEVERDIG AREAL:

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

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

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

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

Fellesareal – rettslig avgrensning:

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

Viktig merknad om måleregler:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1. Etasje	62	0	0	16
Kjellerbod	0	2	0	0
Ekstern bod	0	3	0	0
SUM BYGNING	62	5	0	16
SUM BRA	67			

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

Gang(4,4m²), bad(3,5m²), vaskerom(3,7m²), soverom(12,4m²), stue og kjøkken(33,8m²), bod(2,8m²).

BRA-e:

Kjeller: Ekstern bod(2,4m²).

Ekstern bod med utvendig inngang(3,3m²).

MERKNADER OM AREAL:

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

Takstmann har ikke kontrollert seksjoneringspapirer, tegninger eller andre godkjenninger tilknyttet eksterne boder. Eksterne boder er fremvist av eier og kan avvike.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):**

Det var ingen hindringer på befaringsdagen. Klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbørsmengde m.m. vil kunne påvirke boligen. Se pkt. Tilleggsopplysninger for ytterligere informasjon.

ANDRE MERKNADER:

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

Det gjøres oppmerksom på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/modernisering/endring kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1983 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter og byggemetoder som var gjeldende da boligen ble oppført. Oppføring av boliger i Norge er underlag en rekke forskrifter og ulike bygningskrav, på bakgrunn av boligens alder må det derfor påregnes et avvik i forhold til dagens regelverk og standarder for oppføring av bolig.

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

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Hjemmelshaver

BYGGMESTER:

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

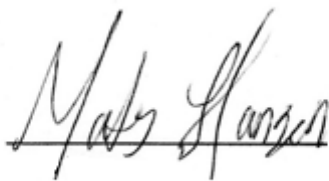
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer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

Ansvarlig for rapporten:

Mats Hansen

Tømrersvenn, byggmester og BMTF sertifisert takstmann

31/08/2026



Mats Hansen

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er benyttet fliser på veggene og malte flater i himlingen på badet.

Det er benyttet malte flater på vegg og himlingsflatene på vaskerommet.

Merknad/vurdering av avvik:

Det er påvist ujevnheter i overgangene mellom veggflisene (flisene er ufagmessig montert).

Merknader:

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er benyttet fliser på gulvet på badet.

Merknad/vurdering av avvik:

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

Merknader:

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

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

Badet har vært i bruk til daglig i flere år uten at det er registrert noen form for lekkasjer, alder og observasjoner gjort på befaringsdagen tilsier at det er membran.

Det er benyttet plastsluk (av eldre dato).

Hulltaking:

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

Badet inneholder: Toalett, helstøpt servant, skuffer under servant med slette fronter, dusjdører i klart glass.

Merknad/vurdering av avvik:

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

Merknader:

1.2 Vaskerom

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

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Merknader:

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Det er benyttet fliser på gulvet på vaskerommet.

Merknad/vurdering av avvik:

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25mm (minimumskravet er 25mm).

Det er ikke etablert tilstrekkelig fall mot sluk på vaskerommet (ikke tilfredsstillende fall mot sluk iht. dagens krav, fall på 1:100). Gulvet er i hovedsak utført uten fall.

Manglende fall mot sluk utgjør en risiko ved en eventuell lekkasje på våtrommet, lekkasjevann kan ledes til tilstøtende rom og utgjør dermed en risiko for skader på tiliggende konstruksjoner. For utbedring må vaskeromsgulvet renoveres i sin helhet.

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

Merknader:

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

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

Det er benyttet plastsluk (av eldre dato).

Hulltaking:

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

Vaskerommet inneholder: Opplegg for vaskemaskin, utslagsvask, varmtvannsbereder.

Merknad/vurdering av avvik:

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

Merknader:

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

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

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

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

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

Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet malte flater, oppvaskkum, ventilator (kullfilter)

- Integrert induksjonsplatetopp
- Integrert stekeovn
- Integrert oppvaskmaskin
- Integrert kjøl- og frys

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

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

Merknad/vurdering av avvik:

I henhold til NS3600 gir kullfilterventilator avvik i standarden som ligger til grunn for utarbeidelse av tilstandsrapport. For å tilfredsstille standarden må ventilatoren skiftes ut til mekanisk avtrekksvifte. Lovlighet av dette må sjekkes med borettslaget. Vær oppmerksom på at enkelte borettslag ikke tillater andre ventilatorer enn kullfilterventilator. Ventilator med kullfilter gir ikke avtrekksventilasjon, kun rensing av avtrekk fra steking/koking. Kullfilter må rengjøres/skiftes.

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

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

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

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmen.

Vinduene er fra 2012.

Vinduene har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Altandør med felt av isolerglass, fra 2012.

Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

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

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

Fra stuen er det utgang til balkong på 16,2m².

Merknader:**6. VVS**

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

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

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

Det er benyttet kobberør til vannforsyningsrør.

Forventet levetid kobberør: 25-50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast.

Forventet levetid for sluk av plast: 30-50 år.

Merknad/vurdering av avvik:

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

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

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

Merknader:

Varmtvannsbereder er fra 2023

Varmtvannsberederen er plassert på vaskerommet og er av typen Høiax 187 liter.

Merknader:

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

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

Merknader:**7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring****7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

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

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

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

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

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

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

Branntekniske forhold:

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

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

Merknad/vurdering av avvik:

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

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

Tilleggsopplysninger:

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

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

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

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

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.1.2 Bad Overflate gulv**

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

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

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

1.2.2 Vaskerom Overflate gulv

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25mm (minimumskravet er 25mm).

Det er ikke etablert tilstrekkelig fall mot sluk på vaskerommet (ikke tilfredsstillende fall mot sluk iht. dagens krav, fall på 1:100). Gulvet er i hovedsak utført uten fall.

Manglende fall mot sluk utgjør en risiko ved en eventuell lekkasje på våtrommet, lekkasjevann kan ledes til tilstøtende rom og utgjør dermed en risiko for skader på tiliggende konstruksjoner. For utbedring må vaskeromsgulvet renoveres i sin helhet.

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

1.2.3 Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk

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

2.1 Kjøkken Kjøkken

I henhold til NS3600 gir kullfilterventilator avvik i standarden som ligger til grunn for utarbeidelse av tilstandsrapport. For å tilfredsstille standarden må ventilatoren skiftes ut til mekanisk avtrekksvifte. Lovlighet av dette må sjekkes med borettslaget. Vær oppmerksom på at enkelte borettslag ikke tillater andre ventilatorer enn kullfilterventilator. Ventilator med kullfilter gir ikke avtrekksventilasjon, kun rensing av avtrekk fra steking/koking. Kullfilter må rengjøres/skiftes.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

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

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

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

Takstmannens vurdering ved TG3:

Egenerklæring

Træsgrenda 3, 5134 FLAKTVEIT

19 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Træsgrenda 3	Træsgrenda 3	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Jeg kjøpte boligen i juni 2025 og overtok boligen 15. september 2025

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Jeg har bodd i boligen fra 15.september (dager jeg overtok) og bor fremdeles i boligene, så i ett år.

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Vet ikke

Informasjon om selger

Selger

Wold, Sara

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

- 1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

- 3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

- 5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?
☒ Ja ☐ Nei
- 7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 8 Er det utført arbeid med drenering?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

- 9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Rør

- 11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

- 14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid
- 16.1.2 Årstall
2026
- 16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært
- 16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Tekstmelding fra borettslaget 02.07.26: Oppstart utbedring ventilasjon TG 1-3 Da vil Caverion som utførende entreprenør starte utbedring av ventilasjonsanlegg i Træsgrenda 1-3 Anlegget vil da være under arbeid fra imorgen fredag med hoved oppstart mandag 06.07.26 og vil da bli helt av, styret orienter underveis. Mvh styret Melding 13.07.26 fra styret: Utbedring ventilasjon TG 1-3 er utført Utbedring av ventilasjons anlegget for inngang 1 og 3 utført. Har noen dekket til ventiler må dette fjernes slik at anlegg skal kunne virke optimalt til beboere. Styret vil i starten av august ha en gjennomgang med entreprenøren for eventuelle justeringer. Før dette sender styret ut en henvendelse hvor beboere kan svare for erfaring nå i juli. Mvh styret Det er nå bedre luft i anlegget, både i stue og bad
- 16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
Via borettslag/Caverion
- 16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
☐ Ja ☒ Nei

Skjevheter og sprekker

- 17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjananse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Andre opplysninger

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 14720855

Egenerklæringsskjema

Name

Sara Wold

Date

2026-08-19

Identification



Sara Wold



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



Adresse

Træsgrenda 3, 5134 FLAKTVEIT

Dato for energimerking

04.09.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-344779

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

139744918

Gårdsnummer

206

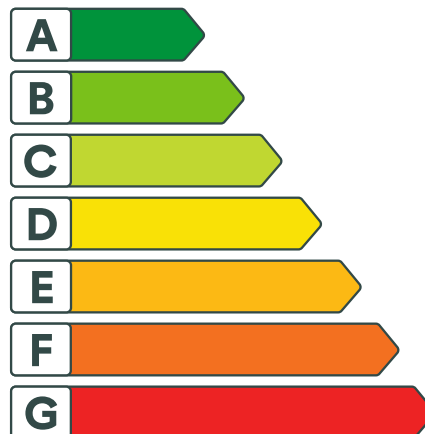
Bruksnummer

282

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0102


Om energikarakteren

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

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



Boliginformasjon

Byggeår

1983

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

67,0 m²

Oppvarmet bruksareal

62,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år

150,98



Træsgrenda 3, 5134 FLAKTVEIT

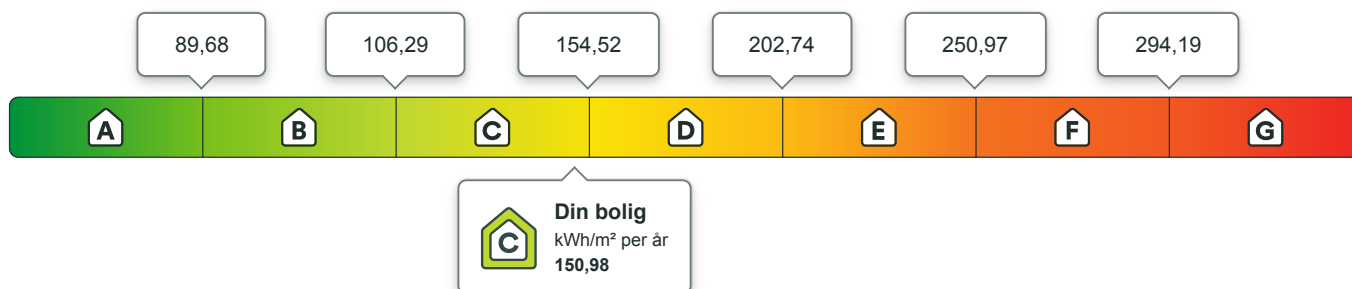


Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år
9 101,43

kWh/m² per år
146,80

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



Om energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Træsgrenda 3, 5134 FLAKTVEIT



Detaljering

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

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



Træsgrenda 3, 5134 FLAKTVEIT



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: 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 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: 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. Monter 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 9: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde 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 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: 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.



BERGEN
KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 206/282/0/0
Utlistet 18. august 2026

Om rapporten

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

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

I den grad vektoriserte (geometriske) arealformålsflater, hensynsoner, båndlegginger 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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
261789583	Grunneiendom	0	Ja	12 494,2 m ²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
--------	----------	----------	--------	-------------	--------	--------------

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
5265103	31	ÅSANE. FLAKTVEIT FELT VI, BOLIGAREAL C OG D	3 - Endelig vedtatt arealplan	11.03.1981		97,2 %
5260000	30	ÅSANE. FLAKTVEIT FELT VI	3 - Endelig vedtatt arealplan	27.02.1980		1,0 %
5265301	31	ÅSANE. FLAKTVEIT FELT VI, ENDRING AV ORRESTIEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	19.04.1982		0,9 %
5260000	30	ÅSANE. FLAKTVEIT FELT VI	3 - Endelig vedtatt arealplan	27.02.1980		0,4 %
5265300	31	ÅSANE. FLAKTVEIT, BOLIGAREAL A, B, E OG F, BEBYGGELSESPÅN (PLAN FOR UTBYGGING)	3 - Endelig vedtatt arealplan	28.10.1981		0,4 %
5265300	31	ÅSANE. FLAKTVEIT, BOLIGAREAL A, B, E OG F, BEBYGGELSESPÅN (PLAN FOR UTBYGGING)	3 - Endelig vedtatt arealplan	28.10.1981		< 0,1 % (44,2 m²)

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
5260007	31	ÅSANE. GNR 206, FLAKTVEIT FELT VI, ADKOMSTVEG		19.04.1982

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY	100,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H310_1	Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred	26,6 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	34,0 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	8,6 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
5260013	31	ÅSANE. GNR 206, FLAKTVEIT, FELT VI BOLIGFELT D, PARKERINGSPLASS	3	190610506
5770001	31	ÅSANE. GNR 206, FLAKTVEIT FELT V	3	190510919
5260005	31	ÅSANE. FLAKTVEIT FELT VI, BOLIGAREAL C OG D, GRENDAAHUS	3	-
5830000	30	ÅSANE. GNR 206, FLAKTVEIT FELT VII	3	-
5265000	31	ÅSANE. FLAKTVEIT FELT VI, PLAN FOR UTBYGGING/BEBYGGELSESPÅN	3	-

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
206/335	139684400-1	Påbygg	Tomannsbolig, vertikaldelt	Igangsettingstillatelse	31.08.2021	202119678
206/502	139886682-1	Påbygg	Rekkehus	Rammetillatelse	13.01.2026	202600124
206/764	139888022-1	Ombygging	Rekkehus	Igangsettingstillatelse	05.02.2026	202600566

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 18. august 2026



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 begrensningsslinje 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.

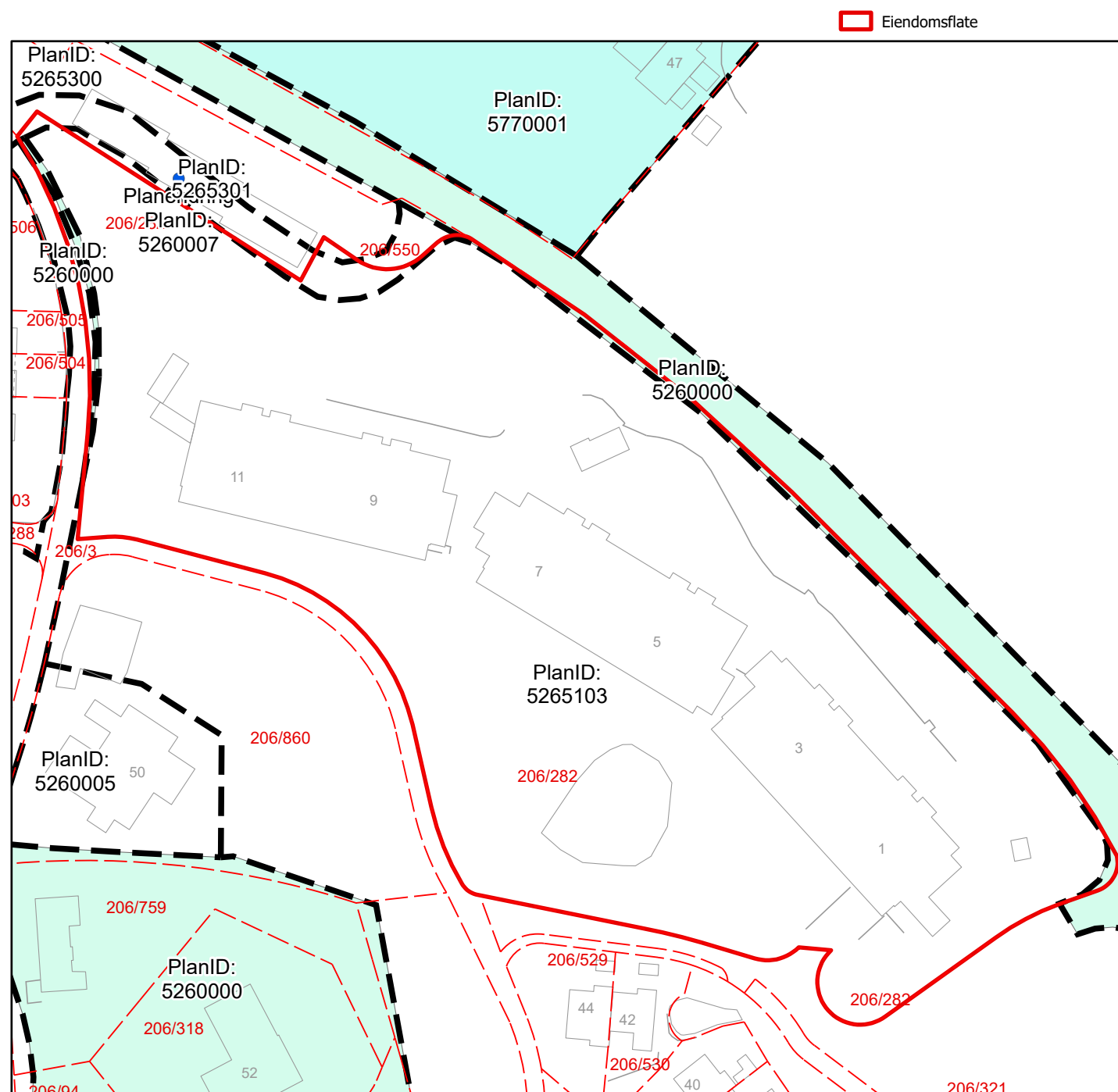
En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.



N

Gnr/Bnr/Fnr: 206/282/0/0
Adresse: Træsgrenda 3

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 5265103,5265300,5260000,5265301





Reguleringsplan på grunnen



BERGEN
KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1 000

Dato: 18.08.2026

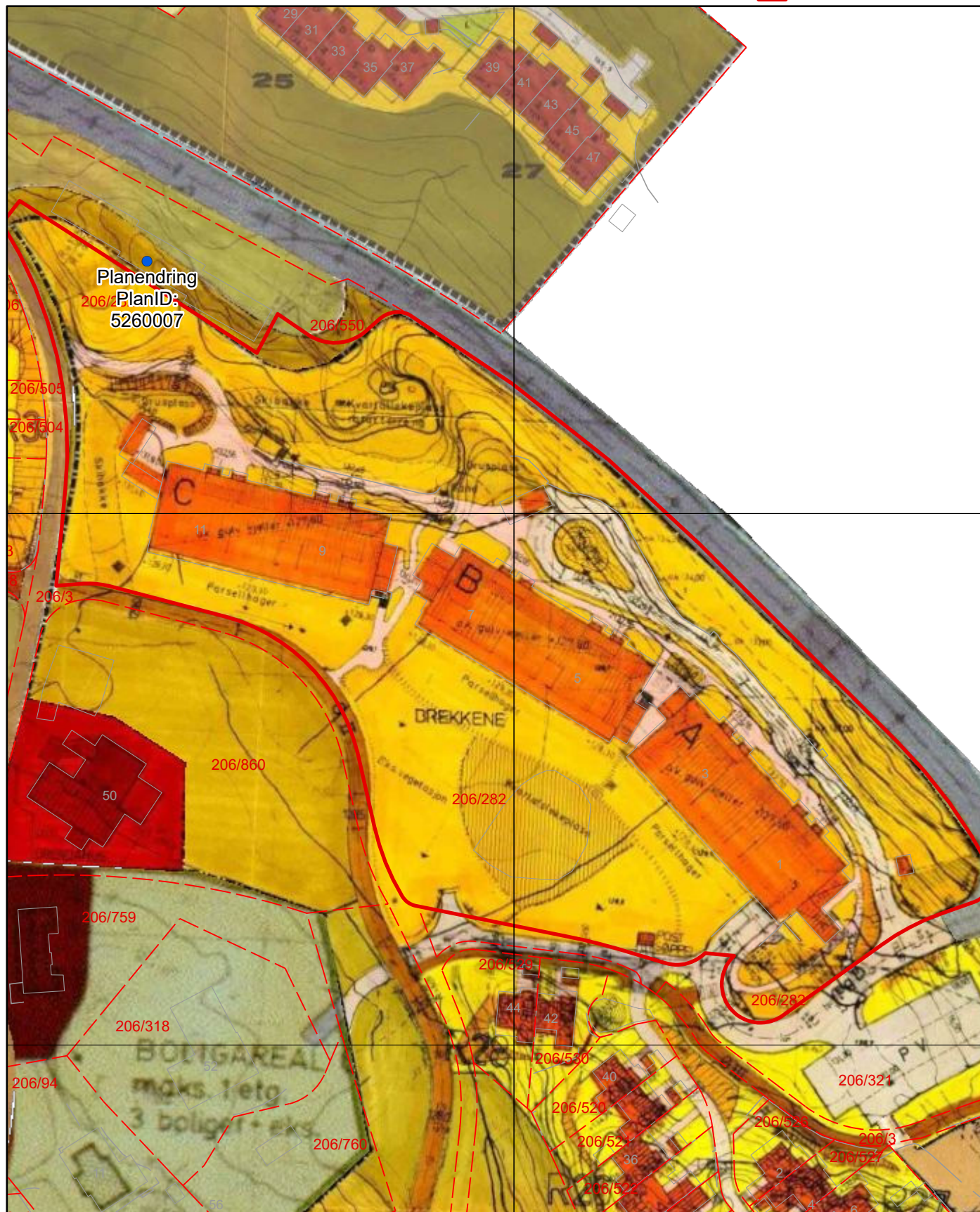
Gnr/Bnr/Fnr: 206/282/0/0

Adresse: Træsgrenda 3

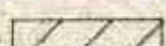
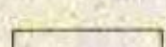
PlanID(er): 5265103,5265300,5260000,5265301

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

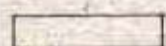
 Eiendomsflate



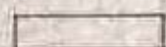
BYGGEOMRÅDER

-  bolig småhus
-  bolig blokk
-  komb. bolig og forretn.
-  alm. nyttige formål
-  forretning/erhverv
-  off. bygninger

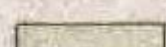
TRAFIKKOMRÅDER

-  off. kjørevei
-  off. gangvei/fortau

FRIOMRÅDER

-  park
-  turvei

ANDRE BESTEMMELSER

-  felles kjørevei
-  felles gangvei
-  felles parkeringsanlegg
-  fellesareal

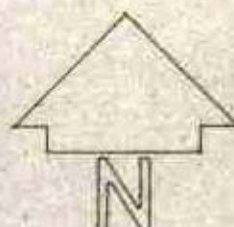
----- planens begrensning

HØYERE DETALJERINGSGRAD

 skjæring

 fylling

BYUTVIKLINGSSE. REGULERING	1
23 FEB. 1981	
Arkiv:	5044
Saksb.	Hamre



målestokk 1:500

R.5.526.51.03.



**BERGEN & OMEGN
BOLIGBYGGELAG**

**FLAKTVEIT ÅSANE
BREKKENE EINEBERGSLEITET**

BEBYGGELSESPLAN

FOR DEL AV FELT VI m.1:500

BERGEN OG OMEGN BOLIGBYGGELAG 11. JULI 1980

JAN HAALAND ARKITEKT MNAL

K	
J	
I	
H	
G	
F	
E	
D	
C	
B	6.2.81
A	21.1.81
REVISJONER	

TEGN. NR.

02



Reguleringsplan på grunnen



BERGEN
KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1 000

Dato: 18.08.2026

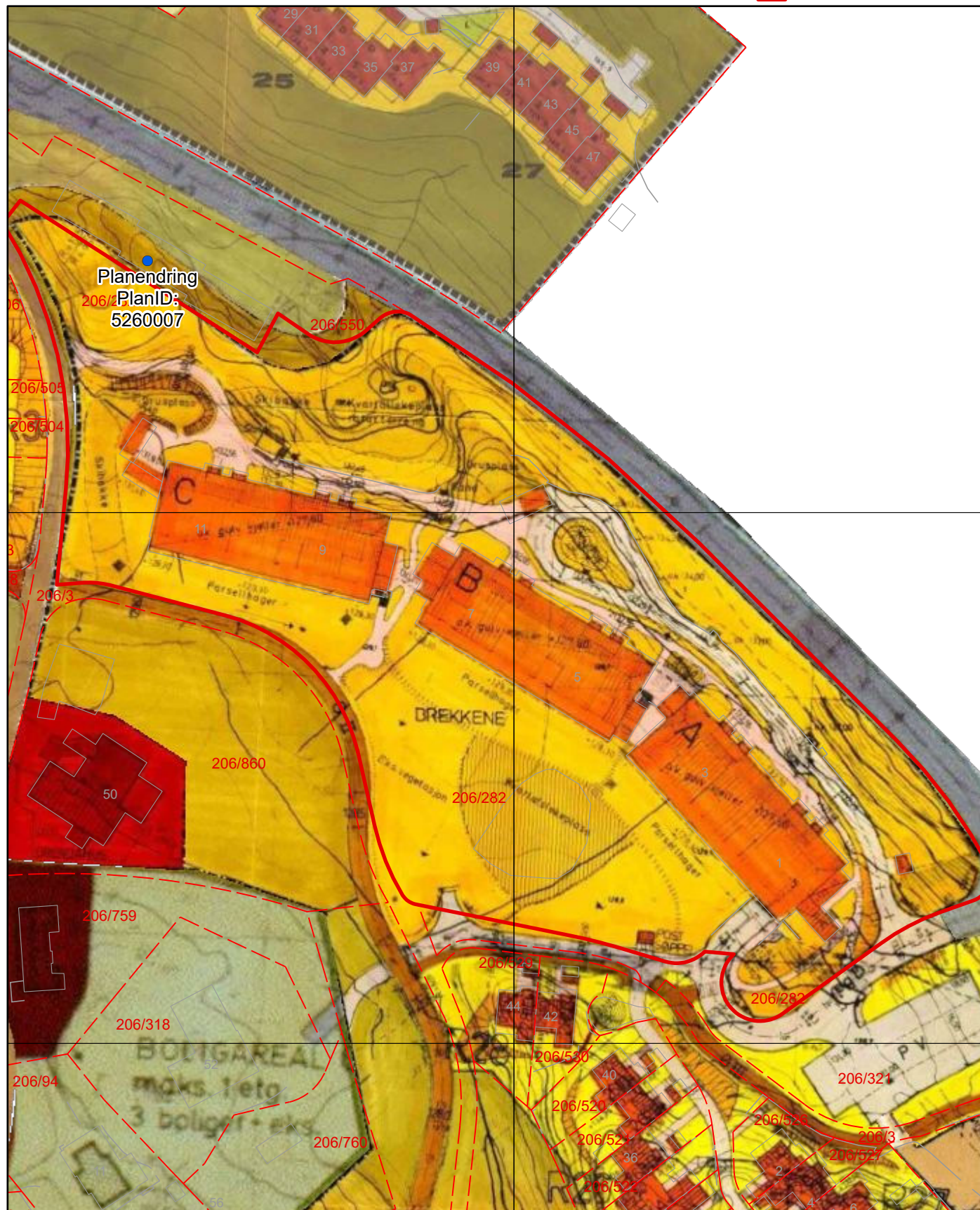
Gnr/Bnr/Fnr: 206/282/0/0

Adresse: Træsgrenda 3

PlanID(er): 5265103,5265300,5260000,5265301

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

 Eiendomsflate



BYGGEOMRÅDER

-  bolig <2.etg / <4.etg
-  komb. bolig / forretn.
-  almennyttige formål
-  forretning / erverv
-  off. bygn.

TRAFIKKOMRÅDER

-  kjørevei off.
-  gangvei off.

FROMRÅDER

-  park
-  turvei

ANDRE BESTEMMELSER

-  kjørevei felles
-  gangvei felles
-  parkeringsanlegg felles
-  fellesareal

-  Planens begrensingslinje
-  Tomtegrense
-  Eksist. bygg

0 10 20 30 40 50m



Erf. avtalt med i forbindelse
1.4.1979
Plan nr. 526/00

R. 5. 526



Planlagt i samarbeid med arkitektene A. og J. Molden

ASANE FLAKTVEIT FELT VI

Forslag til reguleringsplan

Plan nr. 526

Bygn. 526/00

Dato: 28.3.79

Bl. 29.5.79



BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
Reguleringsavdelingen

Skala: 1:1000

Plan nr. R5 526 00

Bygn. nr. 01

Skatte

Det bekreftes at planen er i samsvar med bygnings-
radets vedtak av 23.juni 1979 og 26.oktober 1979.

1.4.1979



Reguleringsplan på grunnen



BERGEN
KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1 000

Dato: 18.08.2026

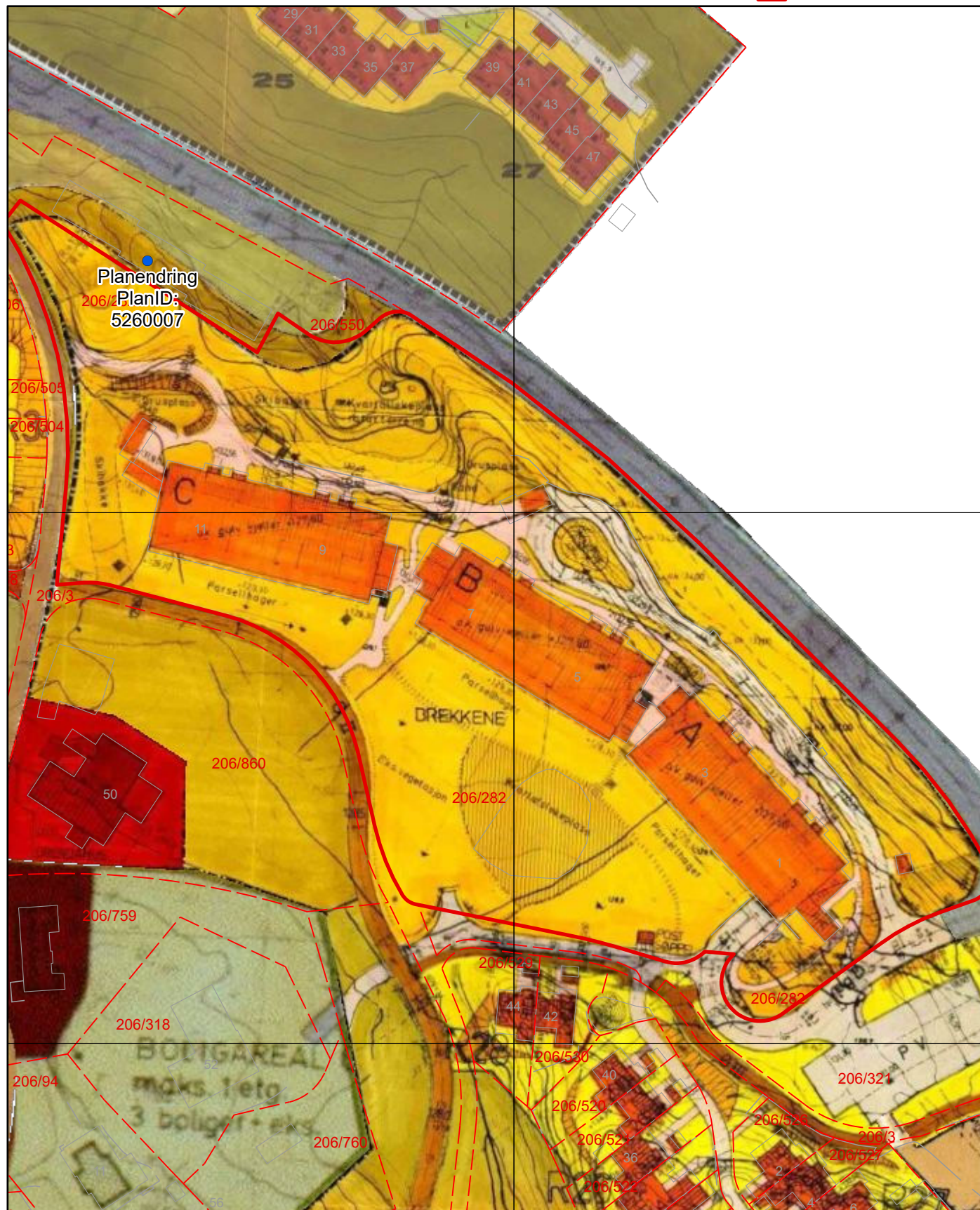
Gnr/Bnr/Fnr: 206/282/0/0

Adresse: Træsgrenda 3

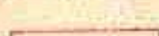
PlanID(er): 5265103,5265300,5260000,5265301

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

 Eiendomsflate



BYGGEOMRÅDER

-  bolig småhus
-  bolig terrasse
-  komb. bolig og forretn.
-  alm. nyttige formål
-  forretning/erhverv
-  off. bygninger

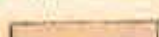
TRAFIKKOMRÅDER

-  off. kjørevei
-  off. gangvei/fortau

FRIOMRÅDER

-  park
-  turvei

ANDRE BESTEMMELSER

-  felles kjørevei
-  felles gangvei
-  felles parkeringsanlegg
-  fellesareal

 planens begrensning

HØYERE DETALJERINGSGRAD

-  skjering
-  fylling



 **BERGEN & OMEGN
BOLIGBYGGELAG**

FLATVEIT ÅSANE
ORRENTIEN- OG
HAGEN BORETTSLAG

BEBYGGELSESPLAN
FOR DEL AV FELT VI m.1:500

3.4.81

JAN HAALAND ARKITEKT MAA

K	
J	
I	
H	
G	
F	
E	
D	
C	2 5526.53.00
B	
A	24.10.81. DIVERSE
REVISJONER	

TEGN. NR.

05A



Reguleringsplan på grunnen



BERGEN
KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1 000

Dato: 18.08.2026

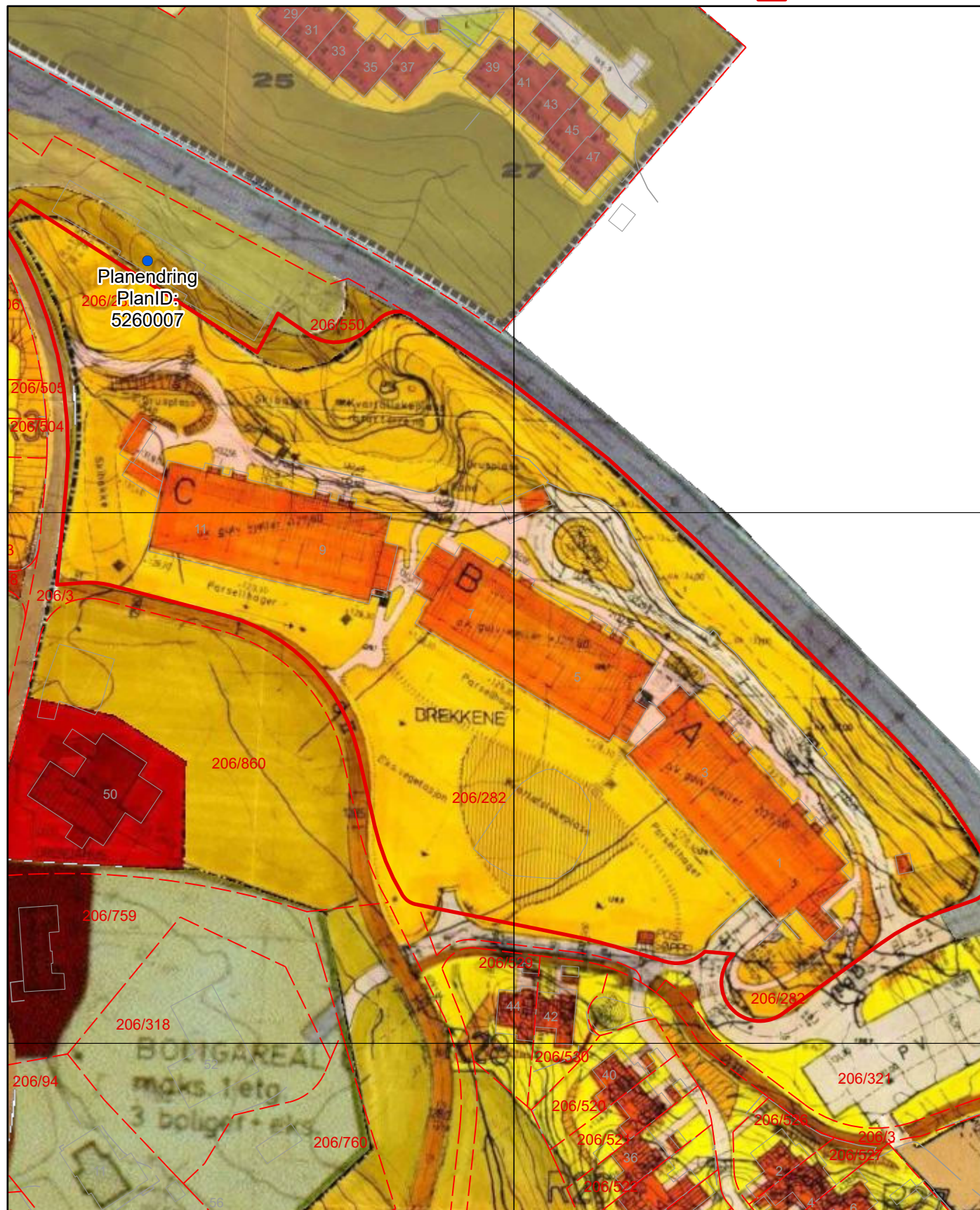
Gnr/Bnr/Fnr: 206/282/0/0

Adresse: Træsgrenda 3

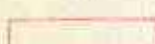
PlanID(er): 5265103,5265300,5260000,5265301

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

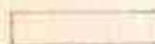
 Eiendomsflate



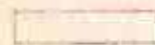
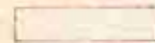
BYGGDOMRÅDER

-  bolig småhus
-  bolig terrassert
-  komb. bolig og forretn.
-  alm. nyttige formål
-  forretning/erhverv
-  off. bygninger

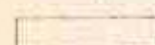
TRAFIKKOMRÅDER

-  off. kjørevei
-  off. gangvei/fortau

FROMRÅDER

-  park
-  turvei

ANDRE BESTEMMELSER

-  felles kjørevei
-  felles gangvei
-  felles parkeringsanlegg
-  fellesareal

504.4
Sjette. 2. omr.

----- planens begrensning

L. nr. 419.82

HØYERE DETALJERINGSGRAD

-  skjering
-  tylling
-  UBERØRT TERRENG



målestokk 1:500

ARM 5.
R. 5.526.53.01.



**BERGEN & OMEGN
BOLIGBYGGELAG**

FLAKTVEIT ÅSANE
ORRESTIEN- OG
HAGEN BORETTSLAG

BEHYGGELSESPLAN
FOR DEL AV FELT VI m. 1:500

3.4.81

JAN HAALAND ARKITEKT MNH

K	
J	
I	
H	
G	
F	
E	
D	
C	
B	25.02.82 NY ORRESTI
A	24.10.81. DIVERSE
REVISJONER	

TEGN. NF.

05B

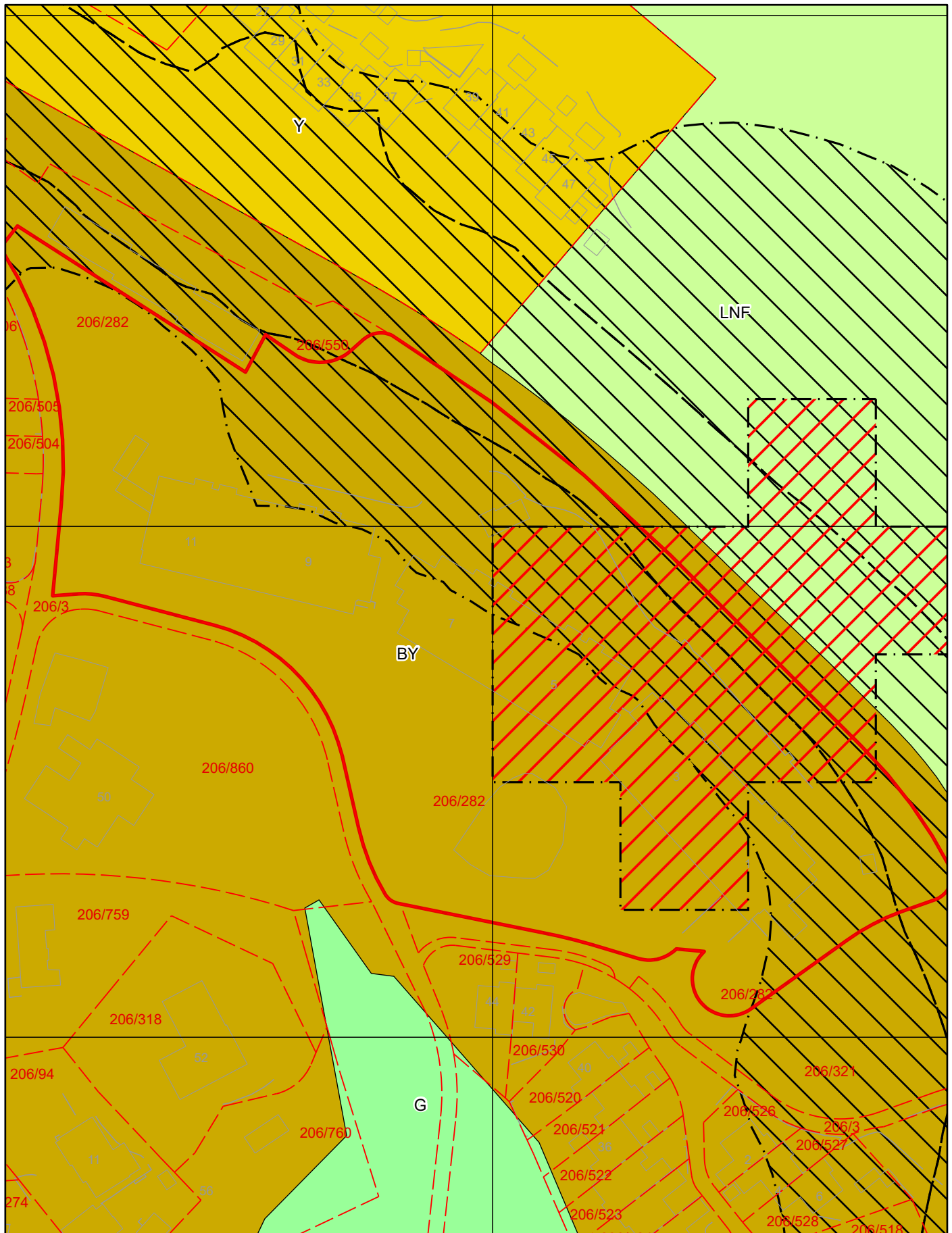


Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 65270000
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 206/282/0/0
Dato: 18.08.2026 Adresse: Træsgrenda 3



☐ Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan

 Arealformålgrense

 Faresone

 Støysone gul

 Støysone rød

KPA2018 Arealformål

 Byfortettingssone

 Ytre fortettingssone

 Grønnstruktur

 LNF



Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt
boligkjøp – ferdig forsikret
hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

ALMINNELIGE HUSORDENSREGLER

Formålet med husordensreglene er å legge til rette for et hyggelig bomiljø hvor ingen tar seg til rette på andres bekostning. Vi har rett til å leve et privatliv som vi selv ønsker, samtidig som vi har plikt til å respektere andres.

Andelseiere og beboere er ansvarlig for at disse regler blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten.

-
1. Alle som bor i borettslaget skal bidra til ro og orden og plikter å følge de husordensregler som er gitt.
 2. Etter kl. 22.00 (lørdag kl. 23.00) skal det være ro i leilighetene. Bruk av audio/TV må avpasses slik at det ikke er til sjenanse for de øvrige beboere. Ved selskaper, sosiale sammenkomster og lignende skal man vise hensyn til naboene.
Sang- og musikkundervisning er ikke tillatt uten samtykke fra de andelseierne det kan sjenere. Boring, banking, og bruk andre støy skapende verktøy skal ikke forekomme etter kl. 20.00. Dette gjelder også hele Søndag.
 3. Etter kl. 19:00 har man felles ansvar for å påse at gatedøren er låst. Det er ikke tillatt å sette døren i en slik posisjon at den automatiske dørlåsen settes inaktiv.
 4. Alle henvendelser vedrørende skader, mangler og lignende i leilighet og fellesrom skjer skriftlig gjennom styret/vaktmester.
 5. Alle henvendelser vedrørende endring av leilighet, klager eller forslag skjer skriftlig til styret.
 6. Parkering av kjøretøy skal kun foretas i garasje på den plass som leilighet har fått tildelt. Ute-parkering er forbeholdt gjester.
 7. Det er forbudt å kjøre inn på borettslagets eiendom. Unntak fra dette forbud er; henting og levering av tunge varer. Inn- og utflytting, transport av syke og funksjonshemmede og utrykningskjøretøyer. Bommen skal lukkes etter bruk. Overtredelse kan medføre borttauing. Nødvendig innkjøring skal skje med største aktsomhet og lav hastighet.
 8. Dersom det monteres avtrekksvifte på kjøkken skal dette enten være en ventilator uten motor og med spjeld eller med motor og kullfilter. NB! **Det er strengt forbudt å montere avtrekket på felles ventilasjonsanlegg dersom ventilatoren har motor. For øvrig er det også forbudt å montere tørketrommel med utluft/ventilasjons-slange til ventilasjonsanlegg.**

9. Av hensyn til brannsikkerhet og sjenanse for naboer er det ikke tillatt å benytte kullgrill på terrassene.
10. Klær/tekstiler skal ikke henges til tørking eller lufting over rekkverket på terrassen. Det skal heller ikke ristes tepper, matter og lignende utfor rekkverket på terrassen. Det er strengt forbudt å kaste noe ut over rekkverket på terrassen da dette kan sette liv og helse i fare.
11. Uregistrerte og kjøretøy som ikke er i "daglig drift", er generelt ikke tillatt plassert på området. Dispensasjon kan imidlertid gis av styret innenfor et avgrenset tidsrom.
12. Markiser som er montert på andelseiers terrasser er borettslagets eiendel. Enhver andelseier er ansvarlig for å påse at disse behandles på riktig vis. Markisen skal f.eks ikke stå ute fra middels sterk vind og må heller ikke stå ute over lenger perioder i strekk. Andelseier kan holdes erstatningspliktig dersom det finnes alminnelig grunn til dette.

13.BRUK AV FELLESROM

- Ved bruk av fellesrom kontaktes styret
- Fellesrom skal ikke brukes til andre formål enn det de er bestemt for. Sykler, kjelker og lignende skal plasseres i sportsboder. Styret kan dersom det finner det formålstjenlig gi dispensasjon fra denne bestemmelse.
- Kun enklere arbeid på bil er tillatt i garasjen. Sveising, lakkering etc. er strengt forbudt. Unngå oljesøl/tilgrising.
- På grunn av brannfaren er det forbudt å oppbevare brannfarlig væske eller materiale i garasjen.
- Det er ikke tillatt for barn/ungdom oppholde seg eller å leke i noen del av garasjeanlegget.

14.SØPPEL

- Organisk søppel pakkes godt inn og legges i bosscontainer.
 - Papir/papp, glass, metall og plast legges i egne containere på fremsiden av blokken.
 - Brennbart avfall slik som olje, maling o.l. skal leveres til kommunens spesialmottak.
15. Det er tillatt å holde husdyr i borettslaget ved styrets samtykke. For hunde- og kattehold, se egne bestemmelser. Husdyrholdet skal ikke være til sjenanse for andre beboere/ andelshavere.
16. Renhold/Vask av trappehus og sluserom gjøres av vaskebyrå. Kosting/spyling av fortau og gangveier, vår, sommer, høst, samt snømåking om vinteren utføres av tilsynsman, innkjøpte tjenester eller på dugnad ved behov.

Det vises for øvrig til vedtektene som inneholder bestemmelser om andelseiers plikter og ansvar. Alvorlige eller gjentatte brudd på vedtekter/husordensreglement vil medføre oppsigelse.

Innkalling til Generalforsamling 2026

Det innkalles herved til

Ordinær Generalforsamling i



Onsdag den 4. Juni 2026 kl. 19:00

Sted: Ulvedal Grendahus

Styret

Klipp av – leveres ved inngangen _____

Navn: _____ Leilighet nr.: _____
andelseier

(Kryss av for det som passer)

☐ Jeg møter som andelseier.

☐ Jeg er andelseier, men har ikke mulighet til å møte på generalforsamlingen. Jeg gir derfor min fullmakt til:

Navn: _____

Underskrift andelseier/fullmaktsgiver: _____

GENERALFORSAMLING 2026

DAGSORDEN

SAK 1: GODKJENNING AV INNKALLING

SAK 2: KONSTITUERING

- A. Antall fremmøtte (antall andeler representert)
- B. Valg av møteleder
- C. Valg av referent/protokollfører
- D. Valg av protokollunderskriver
- E. Valg av tellekorps (bare om nødvendig)
- F. Godkjenning av dagsorden

SAK 3: RAPPORT FRA STYRET FOR 2025

SAK 4: REGNSKAP 2025

SAK 5: STYREHONORAR

SAK 6: INNKOMNE FORSLAG

SAK 7: VALG

Dagsorden er i samsvar med lov om borettslag, jfr. Paragrafene 55, 56 og vedtektenes paragraf 11.

SAK 3: RAPPORT FRA STYRET FOR 2025

Lagets virksomhet

Selskapet er organisert etter de bestemmelser som følger lov om borettslag, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne. Laget har 84 boligandeler. I tillegg eier laget garasjer og parkeringsplasser ute samt en redskapsbod (tidligere «bosshus»). Utearealet er beplantet og rimelig godt vedlikeholdt.

Borettslaget er medeier i Ulvedal Grendehus.

Laget holder til i Bergen kommune.

Styret og styrets arbeid

Tillitsvalgte:

Siden forrige ekstraordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kjetil Rasmussen	Træsgrenda 1
Styremedlem	Geir Jakobsen	Træsgrenda 7
Styremedlem	Elise Lund	Træsgrenda 3
Styremedlem	Susanne Lie Sørensen	Træsgrenda 1

Møtevirksomhet

Etter forrige ordinære generalforsamling har styret holdt 5 møter. I tillegg til disse formelle styremøtene har styret hatt en god del arbeidsmøter.

Styret har hatt god kontakt med forretningsføreren om den daglige drift av laget.

Saker som har vært behandlet

- Økonomi / Regnskap / budsjett
- Beboersaker
- Dugnad
- Vannledningsbrudd. Dialog med kommune og utførende entrepenører.
- Service av låser og garasjeport
- Reparasjon av garasjeport.
- Tette avløp i nr. 11. Dialog med BOB og utførende entrepenører.
- Ventilasjonsanlegg. Driftsproblemer i blokk 1-3. Dialog med BOB og entrepenører for mulig utbedring.
- Utfordring med avløp fra terrasser.
- Brannsikkerhet.
- HMS avtale med BOB.
- Felling av diverse trær på fellesområdet.
- Møter med Eineberget sameie ang. parkering og fakturering.
- Rydding av fellesområder.
- Bestilling av nye nøkler og garasjeportåpnere. Salg av dette til beboere.
- Forefallende

Saker under arbeid og planlegging

- Beboersaker
- Regnskap / Økonomi / Budsjett
- Ventilasjon.
- Porttelefon.
- Bomiljø
- Dugnad
- Forefallende

Lagets drift og økonomi

Forretningsførsel og revisjon

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

Borettslagets eiendomsmasse

Borettslaget består av i alt 4 bygninger fordelt på 3 blokker med 84 leiligheter og felles garasje i underetasjen med ladeanlegg, samt 1 frittstående redskapshus (tidligere bosshus).

Boligomsetning, bruksoverlating og juridiske andelseiere

Det har vært solgt leiligheter i borettslaget i 2024 og styret har godkjent nye beboere.

Juridiske andelseiere eier 6 av boligene. (Juridiske andelseiere er i hovedsak alle eiere som ikke er privatpersoner, eks stat og kommune)

Bomiljø/sosiale aktiviteter/dugnadsarbeid

Det blir gjennomført 1 felles dugnad i 2025. Ellers er det utført sporadisk dugnadsarbeid etter behov. Innleid selskap har utført sommer- og vintervedlikehold.

Forhold som har inntrådt etter regnskapsårets utløp

Forutsetning om fortsatt drift

Styret bekrefter at forutsetninger for fortsatt drift av borettslaget er lagt til grunn ved utarbeidelsen av årsregnskapet.

Arbeidsmiljø

Borettslaget har ingen ansatte.

Det er ikke rapportert om særskilt ulykker eller skade.

Likestilling

Styresammensetning: Styret består p.t. av 2 kvinner og 2 menn. Styret mener at den faktiske tilstand når det gjelder likestilling er tilfredsstillende, og at det derfor ikke er nødvendig å planlegge eller iverksette spesielle tiltak for å forbedre situasjonen.

Forurensning av det ytre miljø

Borettslaget kan ikke anses å forurense det ytre miljø gjennom forurensning. I denne forbindelse kan det for eksempel nevnes at avfallshåndtering er forsvarlig og blir håndtert gjennom godkjente kanaler.

SAK 4: Regnskap

Regnskapet er vedlagt innkallingen. Regnskapet er gjennomgått og godkjent av styret.

SAK 5: Styrehonorar

Styret går inn for et honorar på kr 220.000,- til fordeling blant styrets medlemmer for inneværende periode.

SAK 6: Innkomne forslag

Frist for innsending av forslag til Generalforsamlingen var den 20. Mai.

Innkomne saker listet opp her:

- Fasadevask
- Parkeringsregulering
- Referater fra styremøter
- Brannsikkerhet
- Endring av vedtekter.
- Bom inn i borettslaget
- Vifteanlegg
- Dørtelefon
- Grendahus med 3 tilhørende teiger.

SAK 7: Valg av styre- og varamedlemmer

Styreleder står for valg.

2 styremedlem står for valg.

1 styremedlem står ikke for valg.

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Elise Lund

Styret vil da bestå av:

Ledig verv (styreleder)

Ledig verv (styremedlem)

Ledig verv (styremedlem)

Elise Lund (styremedlem)



Til generalforsamlingen i Brekkene Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Brekkene Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Offices in:

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo
Arendal
Bergen

Drammen
Hamar

Molde
Stavanger

Trondheim
Tynset



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon.

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

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

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

Bergen
KPMG AS

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Brekke Borettslag
2025

Resultatregnskap 2025

Brekkenes Borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	5 803 236	5 268 384	5 802 000	6 172 000
Andre inntekter	3	88 845	29 090	3 000	30 000
Sum inntekter		5 892 081	5 297 474	5 805 000	6 202 000
Driftskostnader					
Dugnad		13 390	9 133	40 000	40 000
Styrehonorar	4, 5	220 000	240 000	220 000	220 000
Arbeidsgiveravgift	4	32 010	34 436	31 500	31 000
Avskrivninger	6	102 508	102 508	102 500	102 500
Felles strøm og varme		352 839	332 279	315 000	336 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt		1 278 874	1 161 183	1 280 000	1 415 500
Andre driftskostnader	7	868 329	792 620	861 500	965 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	34 410	23 679	25 000	25 000
Vedlikehold	9	1 120 333	493 883	285 000	627 500
Forretningsførsel		181 089	180 321	181 800	200 000
Revisjonshonorar		16 375	15 500	16 375	17 000
Andre konsulentonorarer		0	138 024	180 000	50 000
Kontingent		25 200	25 200	25 200	29 500
Forsikring		244 199	224 242	245 000	274 000
Tap på fordringer		0	-7 148	0	0
Sum driftskostnader		4 489 555	3 765 859	3 808 875	4 333 000
Driftsresultat		1 402 526	1 531 614	1 996 125	1 869 000
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		97 827	112 124	101 000	101 000
Andre renteinntekter		3 364	126	0	0
Andre finansinntekter		166	160	0	0
Sum finansinntekter		101 357	112 410	101 000	101 000
Rentekostnader lån		783 595	818 426	784 000	748 000
Andre rentekostnader		0	1 176	0	0
Sum finanskostnader		783 595	819 602	784 000	748 000
Resultat av finansposter		-682 238	-707 192	-683 000	-647 000
Resultat		720 287	824 423	1 313 125	1 222 000
Til/fra udekket tap		720 287	824 423	0	0
Sum disponeringer		720 287	824 423	0	0

Balanse pr. 31.12.2025

Brekkenes Borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	10, 11	27 738 828	27 738 828
Tomt	10, 11	1 454 573	1 454 573
Andre driftsmidler	6	196 473	298 981
Sum varige driftsmidler		29 389 874	29 492 382
Andel grendahus		333 627	349 593
Sum finansielle anleggsmidler		333 627	349 593
Sum anleggsmidler		29 723 501	29 841 975
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		432 224	363 648
Andre fordringer		77 179	20 753
Sum fordringer		509 403	384 400
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		2 497 786	2 223 269
Skattetrekk		2 187	1 276
Sum bankinnsk. og kontanter		2 499 973	2 224 545
Sum omløpsmidler		3 009 376	2 608 946
SUM EIENDELER		32 732 877	32 450 920

Balanse pr. 31.12.2025

Brekke Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		8 400	8 400
Sum innskutt egenkapital		8 400	8 400
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		-11 711 250	-12 431 537
Sum opptjent egenkapital		-11 711 250	-12 431 537
SUM EGENKAPITAL	12	-11 702 850	-12 423 137
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11, 13	30 997 053	31 700 765
Borettsinnskudd	11	11 223 600	11 223 600
Garasje innskudd		1 152 000	1 152 000
Sum langsiktig gjeld		43 372 653	44 076 365
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		43 384	55 863
Leverandørgjeld		325 229	436 955
Skyldige off. myndigheter		34 197	32 892
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		220 000	220 000
Påløpne renter		393 273	4 930
Annen kortsiktig gjeld		46 990	47 052
Sum kortsiktig gjeld		1 063 073	797 692
SUM GJELD		44 435 726	44 874 057
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		32 732 877	32 450 920

Bergen,
Styret for Brekke Borettslag

Kjetil Rasmussen
Styrets leder

Geir Jakobsen
Styremedlem

Susanne Lie Sørensen
Styremedlem

Elise Lund
Styremedlem

Noter til årsregnskap 2025

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov. Det er benyttet vurderingsregler i samsvar med norske regnskapsstandarter og anbefalinger til god regnskapsskikk. For øvrig har selskapet lagt til grunn unntaksreglene for små foretak i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Selskapets virksomhet

Selskapet virksomhet er boligselskap og virksomheten drives ut ifra selskapets lokalisering i Bergen Kommune.

Inntektsføring

Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

Note 2 - Felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3800 Andel felleskostnader	4 993 896	4 539 684	4 992 000	5 268 500
3804 Utleie garasjeplasser	149 100	149 100	150 000	150 000
3815 Dugnadssinnbetalinger	131 040	131 040	131 000	131 000
3816 TV/Internett	443 520	362 880	443 000	536 500
3818 Renhold	85 680	85 680	86 000	86 000
Sum felleskostnader	5 803 236	5 268 384	5 802 000	6 172 000

Note 3 - Andre inntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3825 Leieinntekter EI-bil	47 719	29 090	0	0
3885 Andre inntekter	41 126	0	3 000	30 000
Sum andre inntekter	88 845	29 090	3 000	30 000

Note 4 - Lønnskostnader

Boligselskapet har ikke hatt ansatte gjennom regnskapsåret.

Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonorar og innberetningspliktig dugnad.

Note 5 - Styrehonorar

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5330 Styrehonorar	220 000	220 000	220 000	220 000
5331 Avsetning styrehonorar	0	20 000	0	0
Sum styrehonorar	220 000	240 000	220 000	220 000

Noter til årsregnskap 2025

Note 6 - Andre eiendeler

	Fellesmåler strøm	ATV	Dørtelefon	Asfaltering
Anskaffelseskost pr.01.01	287 250	93 693	199 135	87 500
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	287 250	93 693	199 135	87 500
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	287 250	93 693	199 135	87 500
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2007	2006	2009	2009
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0
	Varmekabler på gangvei	Varmekabler inn til garasje	Lekeapparater	Infrastruktur el- bil lading
Anskaffelseskost pr.01.01	37 000	57 500	203 461	512 539
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	37 000	57 500	203 461	512 539
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	102 507
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	37 000	57 500	203 461	316 065
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	196 473
Anskaffelsesår	2016	2016	2017	2022
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	2

Noter til årsregnskap 2025

Note 7 - Driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5510 Styredisposisjoner	0	741	6 000	6 000
5902 Gaver til styremedlemmer	0	0	2 000	2 000
6325 Renovasjon Boligselskap	0	100	0	0
6326 Snømåking og salting	124 318	151 773	150 000	150 000
6335 Containerleie/ -tømming	14 695	14 020	20 000	20 000
6336 HMS	5 000	0	0	10 000
6345 Lyspærer og sikringer	0	0	2 000	2 000
6360 Renhold og matteleie	121 220	114 995	122 000	122 000
6362 Maskiner og utstyr	0	0	20 000	20 000
6366 Reparasjon av utstyr, verktøy og inventar	179	0	0	0
6370 Garasjer	0	0	5 000	5 000
6371 Grendahus/miljøkafe	15 966	32 905	0	0
6374 Ventilasjon	12 396	12 300	20 000	20 000
6375 TV/Internett	469 976	430 425	443 000	536 500
6391 Diverse serviceavtaler	61 506	7 962	20 000	20 000
6395 Andre leiekostnader	0	1 584	0	0
6400 Leie maskiner og utstyr	0	4 908	15 000	15 000
6630 Egenandel ved skade	20 000	0	20 000	20 000
6632 Kostnader forsikringsskader	-562	0	0	0
6800 Kontorkostnader	9 685	4 736	10 000	10 000
6860 Kursutgifter	500	0	0	0
6900 Telefonutgifter	10 767	15 877	6 500	6 500
6940 Porto	400	437	0	0
7740 Øreavrundning	0	1	0	0
7770 Bankgebyr	407	310	0	0
7779 Andre gebyr	1 877	-452	0	0
7791 Øredifferanser	0	0	0	0
Sum driftskostnader	868 329	792 620	861 500	965 000

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6503 Annet driftsmateriell	3 012	0	0	0
6505 Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	7 086	663	20 000	20 000
6510 Verktøy og redskap	18 657	0	2 000	2 000
6540 Inventar	0	15 682	0	0
6553 Abonnement og lisenser	5 655	7 334	3 000	3 000
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell	34 410	23 679	25 000	25 000

Noter til årsregnskap 2025

Note 9 - Vedlikehold

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	192 779	145 759	75 000	75 000
6602	Vedlikehold rør og sanitær	698 875	0	35 000	35 000
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	2 862	3 342	5 000	5 000
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	116 158	173 255	75 000	125 000
6605	Vedlikehold bygninger Innvendig	0	0	20 000	20 000
6608	Vedlikehold garasjer	84 757	9 655	10 000	10 000
6610	Vedlikehold ventilasjon	0	30 000	25 000	291 500
6615	Vedlikehold låssystemer	11 764	76 751	30 000	30 000
6616	Vedlikehold tak	0	46 603	0	26 000
6617	Vedlikehold dører og vinduer	0	4 600	5 000	5 000
6634	Vedl.hold brannvernustyr /alarmsystem	13 140	3 919	5 000	5 000
Sum vedlikehold		1 120 333	493 883	285 000	627 500

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

Note 10 - Bygninger

	Tomt	Bygninger	Påkostninger
Anskaffelseskost pr.01.01	1 454 573	27 707 545	31 283
Anskaffelseskost pr.31.12	1 454 573	27 707 545	31 283
 Bokført verdi pr.31.12	 1 454 573	 27 707 545	 31 283
 Anskaffelsesår	 1982	 1982	 1982

Note 11 - Pantstillelser

	2025	2024
Pantstillelser	43 372 653	44 076 365
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	29 193 401	29 193 401

Note 12 – Egenkapital

Egenkapitalfordeling	Andelskapital	Udekket tap	Sum egenkapital
IB EK	8 400	-12 431 537	-12 423 137
Årets resultat		720 287	720 287
UB EK	8 400	-11 711 250	-11 702 850

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn verdi av gjelden. På grunn av betydelige merverdier bygningsmassen anser vi det imidlertid ikke nødvendig å øke egenkapitalen.

Noter til årsregnskap 2025

Note 13 - Langsiktig gjeld

Svenska Handelsbanken AB NUF

Renter 31.12.25: 2,50%, løpetid 21 år

Opprinnelig 2021

36 380 922

Nedbetalt tidligere

4 680 157

Nedbetalt i år

703 712

Lånesaldo 31.12

30 997 053

Beregnet innfrielsesdato: 10.01.2043

Sum langsiktig gjeld

30 997 053

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt

2025

Gjeld til kredittinstitusjoner

22 664 675

Langsiktig gjeld fordelt pr andel

Ant. andeler

Andel gjeld 31.12

Sum fellesgjeld

Lån Svenska Handelsbanken AB NUF
95217518491

24

432 429

10 378 296

12

424 473

5 093 676

6

378 651

2 271 906

1

346 154

346 154

1

335 801

335 801

11

321 135

3 532 485

1

321 134

321 134

10

317 588

3 175 880

6

312 986

1 877 916

12

305 317

3 663 804

Note 14 - Disponible midler

2025

2024

Disponible midler pr. 01.01

1 811 254

2 230 719

Periodens resultat

720 287

824 423

Årets avskrivninger

102 508

102 508

Avdrag lån

-703 712

-1 379 301

Andre poster som påvirker disp.midler

15 966

32 905

Endring i disponible midler

135 049

-419 465

Disponible midler 31.12.

1 946 302

1 811 254

12-Regnskap lag...

Name
Jakobsen, Geir

Date
2026-05-08

Identification

 **Jakobsen, Geir**

Name
Lund, Elise

Date
2026-05-11

Identification

 **Lund, Elise**

Name
Rasmussen, Kjetil

Date
2026-05-08

Identification

 **Rasmussen, Kjetil**

Name
Sørensen, Susanne Lie

Date
2026-05-11

Identification

 **Sørensen, Susanne Lie**

Vedtaksendring 5-1 (3)

Avsnitt for vedlikehold på altan side

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l. Andelseier har også ansvar for å sørge for dette ved fravær fra boligen, for å unngå tett sluk og eventuell oversvømmelse. På altanene har andelseier i tillegg ansvar for vedlikehold av altangulv, kledning, lister og rekkverk. **Ved vedlikehold på altansidene dekker borettslaget utgifter til maling gjennom felles innkjøp.**

Forslag til endring av uthevet skrift under vedlikehold 5-1 (3)

Ved vedlikehold på altansidene dekker borettslaget utgifter til maling gjennom felles innkjøp ved organisert felles opppusing av fasader.

Utover dette sørger beboere selv for beis / maling for vedlikehold, beboer må forholde seg til fargevalgene hvor dette blir en del av fasade.

Boligselskapets navn	167	BREKKENE BORETTSLAG (0167)
Budsjett år	2026	

Budsjett tall hele boligselskapet	Kostnader i kr	Kostnader i %
Vedlikehold	627 500	10 %
Kommunale avgifter/Eiendomsskatt	1 415 500	22 %
Driftskostnader	2 187 500	35 %
Renter lån	748 000	12 %
Avdrag lån	1 450 000	23 %
Overskudd / Underskudd (underskudd vises med negativt fortegn)	-125 500	-2 %
Sum innkrevd felleskostnad inkludert andre inntekter	6 303 000	100 %

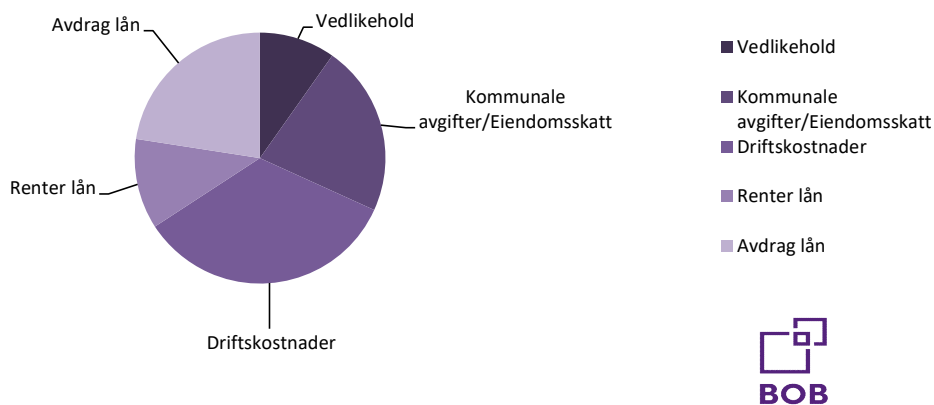
Denne oversikten viser, i prosent, hvor mye kostnadene utgjør av lagets inntekter.

Hvis laget går med overskudd så vil dette gå til økning av oppsparte midler (disponible midler).

Hvis laget går med underskudd så vil dette redusere de oppsparte midlene (disponible midler) eller dekkes av låneopptak.

Oversikten er basert på vedtatt budsjett pr desember mnd. Eventuelle endringer i renter og felleskostnader gjennom året er det ikke tatt hensyn til.

Fordeling av kostnader basert på vedtatt budsjett 2026



PROTOKOLL FRA GENERALFORSAMLING I BREKKENE BORETTSLAG

Sted: Grendehuset

Dato: Torsdag 4. juni 2026 kl. 19.00

Tilstede: Representanter fra andelsnr 3, 4, 15, 18, 33 og 54

Møtet ble åpnet av: Kjetil Rasmussen

Fra styret:

- Kjetil Rasmussen, styreleder
- Elise Lund, styremedlem
- Geir Jakobsen, styremedlem

Fra BOB:

- Ingen representanter til stede
-

1. Godkjenning av innkalling

Generalforsamlingen ble spurt om det forelå innvendinger mot innkallingen.

Vedtak: Innkallingen ble godkjent.

2. Konstituering

a) Registrering av fremmøtte

Antall andelseiere representert: 7

Antall fullmakter: 0

Antall stemmeberettigede: 10

b) Valg av møteleder

Forslag til møteleder: Kjetil Rasmussen

Vedtak: Kjetil Rasmussen ble valgt til møteleder.

c) Valg av referent

Forslag til referent: Elise Lund

Vedtak: Elise Lund ble valgt til referent.

d) Valg av protokollunderskrivere

Forslag til protokollunderskrivere:

- Eli Haugen
- Bjørn Kaarby

Vedtak: Forslaget ble vedtatt.

e) Valg av tellekorps

Ikke nødvendig.

f) Godkjenning av dagsorden

Møteleder spurte om det forelå merknader til dagsorden slik den fremgikk av innkallingen.

Merknad: Det ble foreslått at fremtidige innkallinger bør spesifisere hvilke saker som er meldt inn, og ikke kun vise til «innmeldte saker».

Vedtak: Dagsorden ble godkjent.

3. Styrets rapport for 2025

Styreleder gjennomgikk styrets arbeid i 2025.

Gjennomførte saker

- Økonomi, regnskap og budsjett
- Beboersaker
- Dugnad
- Vannledningsbrudd
- Service av låser og garasjeport
- Reparasjon av garasjeport
- Tett avløp i nr. 11
- Ventilasjonsanlegg
- Utfordringer med avløp fra terrasser
- Brannsikkerhet
- HMS-avtale med BOB
- Felling av trær på fellesområdet
- Møte med Eineberget Sameie vedrørende parkering og fakturering
- Rydding av fellesområder
- Bestilling og salg av nye nøkler og garasjeåpnere
- Løpende vedlikehold og øvrige saker

Saker under planlegging

- Beboersaker
- Regnskap, økonomi og budsjett
- Ventilasjon
- Porttelefonanlegg
- Bomiljøtiltak
- Dugnad

- Løpende vedlikehold

Innspill fra beboere

- Spørsmål om vilkår i avtaler for brøyting og salting. Styret undersøker saken.
- Forslag om anskaffelse av robotklipper som alternativ til eksisterende avtale med BOB. Styret undersøker saken.
- Forespørsel om status for borettslagets ATV-plenklipper. Styret undersøker saken.

Vedtak: Styrets rapport ble tatt til orientering.

4. Regnskap for 2025

Styreleder gjennomgikk årsregnskapet for 2025.

Vedtak: Regnskapet ble godkjent.

5. Styrehonorar

Styret foreslo at styrehonoraret videreføres på samme nivå som i 2025.

Vedtak: Forslaget ble vedtatt.

6. Innkomne forslag og saker

Fasadevask

Det ble foreslått å gjennomføre fasadevask.

Vedtak: Styret innhenter tilbud fra ekstern leverandør.

Parkering

Følgende forhold ble diskutert:

- Styret sender ut påminnelse om gjeldende husordensregler.
- Det ble vist til vedtak fra generalforsamlingen i 2019/2020 om mulighet for å søke fast parkeringsplass. Styret undersøker tidligere vedtak.
- Forslag om oblat/merke for gjesteparkering.
- Forslag om «Parkering forbudt»-skilt i svingen mellom gjesteparkering og garasje.
- Behov for ny oppmerking og skilting av gjesteparkeringen.
- Forslag om utvidelse av parkeringsarealet.

Vedtak: Styret undersøker muligheter og informerer beboere.

Innsyn i styrearbeidet

Det ble fremmet ønske om større innsyn i styrets arbeid.

Forslag:

- Regelmessig informasjon til beboerne, halvårlig eller kvartalsvis, om saker som er behandlet av styret.

Vedtak: Forslaget ble vedtatt.

Brannsikkerhet

Styret orienterte om gjennomført brannkontroll utført av Norsk Brannvern.

Vedtak:

- Styret sender informasjon til berørte beboere om avvik og mangler som er avdekket.
- Styret følger opp nødvendige tiltak i henhold til rapporten.

Det ble videre informert om at:

- Hver beboer selv må anskaffe godkjent brannsløkker.
- Styret vil koordinere felles innkjøp for beboere som ønsker dette.
- *Kostnadene dekkes av den enkelte beboer.*
- Styret legger til rette for innsamling og forsvarlig avhending av utgåtte brannsløkkere.

Vedtektsendring

Forslag om endring av vedtektenes § 5.1 (3).

Vedtak: Forslaget ble vedtatt.

Glassrekkverk og skyvedører

Det ble fremmet spørsmål om tidligere innmeldte saker ang. skader på glassrekkverk og skyvedører.

Vedtak: Styret undersøker muligheter og konsekvenser nærmere.

Bom ved innkjøring

Forslag om etablering av automatisk bom ved innkjøringen til borettslaget.

Vedtak: Styret vurderer saken videre.

Ventilasjonsanlegg

Styret orienterte om utfordringer ved ventilasjonsanleggene i oppgang nr. 1 og nr. 3.

Det ble opplyst at:

- Nye ventilasjonsanlegg med takgjennomføring vil koste om lag kr 500 000–600 000 per blokk.
- Dersom beboere benytter ventilator med kullfilter, vil behovet for takgjennomføring kunne bortfalle.
- Reparasjon av eksisterende anlegg er estimert til om lag kr 200 000 per blokk.

Det var ikke tilstrekkelig oppmøte til å fatte bindende vedtak om større investeringer.

Vedtak: Saken utredes videre og tas opp på nytt på generalforsamlingen i 2027.

Dørtelefonanlegg

Styret orienterte om at eksisterende anlegg er gammelt og delvis utdatert, og at det er begrenset tilgang på leverandører og reservedeler.

Det foreligger et estimat på ca. kr 43 000 eks. mva. per oppgang for utskifting.

Vedtak: Styret fortsetter å utføre nødvendige reparasjoner basert på innmeldte behov.

Grendehuset

Styret orienterte om status for de tre tilhørende tomtene. Salgsskifte har tatt tid, så tiltenkt kjøper (Susanne Notøy) har allerede fått tillatelse til å benytte bygget.

Vedtak: Styret innhenter nærmere informasjon om salg og fremtidige leieforhold som kan påvirke borettslaget.

Generalforsamling i BOB

Det ble diskutert forslag om sammenslåing mellom BOB og Vestbo, som skal behandles på generalforsamling 17.06.2026.

Vedtak: Samtlige fremmøtte på generalforsamlingen i Brekkene Borettslag stemte imot sammenslåingen.

7. Valg

Følgende kandidater ble foreslått:

- Styrekandidat: Arne Sandahl
- Kandidat til styreleder: Geir Jakobsen
- Styrekandidat: Kjetil Rasmussen (frem til flytting)

Det fremkom ingen andre forslag til kandidater.

Vedtak: Samtlige foreslåtte kandidater ble valgt ved akklamasjon.

Det nye styret består av:

- Geir Jakobsen, styreleder
- Elise Lund, styremedlem
- Arne Sandahl, styremedlem
- Kjetil Rasmussen, styremedlem (frem til flytting)

Underskrifter

Møteleder

Kjetil Rasmussen

Referent

Elise Lund

Protokollunderskriver

Bjørn Karby

Protokollunderskriver

Protokollunderskriver

Eli Haugen

Protokollunderskriver

Vedtekter

for Brekkene borettslag org nr 953 956 233, tilknyttet
Bergen og Omegn Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 8. januar 1984, endret på
generalforsamling 20. april 1988, 12. mai 2005, 13. april 2011, 22.juni 2022
og 06. september 2023 med iverksettelse fra lov om burettslag av 06.06.2003
sin ikrafttredelse.

1. Innledende bestemmelser

Brekkene 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 Bergen og Omegn Boligbyggelag som er
forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer
(enkelpersoner) 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) Likevel kan staten, en kommune, et boligbyggelag eller annen institusjon
eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål til sammen eie inntil 10 % av
andelene i borettslaget.

Bergen kommune eier følgende leiligheter: 11, 12 og 17.

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må
godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor
borettslaget.

Vedtekter for Brekkene borettslag

(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) Nekte 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.

2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og 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 Fristen 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. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

(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 og øvrige beboere.

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
 - andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.
- Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

(5) Fysisk andelseier plikter å holde laget orientert om hvor vedkommende kan treffes. Juridisk andelseier plikter å utpeke fullmektig som kan ta i mot meldinger fra laget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater. Apparater slik som panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsanlegg, m.v. som er plassert i boligen må også vedlikeholdes av andelseier.

Vedlikeholdet omfatter vannrør i leiligheten frem til stoppekran. Dersom slik stoppekran ikke er montert gjelder ansvaret frem til hovedstamme. Andelseier har også ansvaret for ringe- og tv-ledninger, elektriske ledninger og porttelefon fra ringeknappen ved døren inn til den enkelte boligen og inne i boligen, samt øvrige trekkerør og ledninger. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ventiler og andre luftekanaler må være åpne for å sikre en forsvarlig utlufting av boligen.

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l. Andelseier har også ansvar for å sørge for dette ved fravær fra boligen, for å unngå tett sluk og eventuell oversvømmelse. På altanene har andelseier i tillegg ansvar for vedlikehold av altangulv, kledning, lister og rekkverk. Ved vedlikehold på altansidene dekker borettslaget utgifter til maling gjennom felles innkjøp ved organisert felles oppussing av fasader. Utover dette sørger beboere selv for beis/maling for vedlikehold, beboer må forholde seg til fargevalgene hvor dette blir en del av fasade.

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

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær på noe andelseier har vedlikeholdsansvaret for.

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

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

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

Vedtekter for Brekkene borettslag

(9) 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.

(10) Det er tillatt med varmepumper. Det må søkes styret i forkant og oppfylle de krav som styret utarbeider ihht lydnivå, plassering, montering, dokumentasjon osv. Andelseier er ansvarlig for vedlikehold og evt. reparasjon av varmepumpe. Godkjenning fra styret må foreligge før man kan kjøpe og montere varmepumpe. Alle kostnader til varmepumpe dekkes av andelseier. Ved brudd på vedtekter kan varmepumpen fjernes av styret for eiers regning. Generalforsamlingen kan på et senere tidspunkt beslutte at laget ikke lengre skal ha varmepumper pga for mye støy. I så tilfelle skal de som har anskaffet seg varmepumpe få dekket kostnaden for anskaffelsen, samt fjerning av varmepumpe.

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, radiatorer inklusiv kraner og rør, og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets 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. Lagets ansvar for skifte av sluk og andre rør gjelder som følge av slitasje og elde.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin 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.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler eller bruk som på annen måte medfører unødvendig ulempe eller skade for de øvrige andelseierne.

6-2 Pålegg om salg

(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 tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantestikkerhet

Vedtekter for Brekkene borettslag

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Styret i Brekkene Borettslag skal bestå av en styreleder og tre andre styremedlemmer. I tillegg kan man ved behov velge inntil 2 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

Protokollen skal underskrives av møteleder, referent og minst to av de tilstedeværende andelseierne valgt av generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Blanke og eller feil avgitte stemmer telles ikke med. Ved valg av styrets medlemmer og ved andre personvalg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

Vedtekter for Brekkene borettslag

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

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

12. Dugnadsarbeid og parkering

12- 1 Dugnadsarbeid

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

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

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

Andelseiere som deltar i slikt arbeid, kan få godtgjørelse/refusjon av felleskostnadene som etter styrets skjønn tilsvarer verdien av det utførte arbeidet. Andelseiere som ikke deltar i slikt arbeid, kan av styret pålegges å betale et beløp som etter styrets skjønn tilsvarer verdien av det

Vedtekter for Brekkene borettslag

ikke utførte arbeidet. Unnlatelse av å betale utlignet beløp, har samme virkning som manglende betaling av felleskostnader.

12 - 2 Parkering

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

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

Andelseierne plikter nøye å følge de regler som er fastsatt av styret for parkering og bruk av motorkjøretøyer innenfor borettslagets område. Brudd på disse regler av andelseierne eller deres husstandsmedlemmer får samme virkning som brudd på husordensreglene for øvrig.

Etablering av elbillader på parkeringsplass er kun tillatt gjennom borettslagets ladeleverandør - for tiden Elaway. Bestilling av lader skjer via elaway.no. Ladeleverandøren drifter anlegget på vegne av styret, og alle spørsmål rundt lading besvares av dem. Ladeanlegget eies av borettslaget, og kostnader rundt felles infrastruktur fordeles gjennom garasjeleien. Ladeanlegget er delvis sponset av Bergen Kommune.

For eksisterende ladere montert før avtalen ble inngått, er eier selv ansvarlig for egen lader og tilhørende vedlikehold. Dersom det oppdages avvik fra forsvarlig montering, vil eier være pliktet å rette opp i dette omgående ved beskjed fra styret.

12 - 3 Kameraovervåking

Borettslaget kan montere kameraovervåking, som skiltes, i tilknytning til lagets eiendom som forebyggende tiltak.



BYUTVIKLINGSSEKSJONEN

TLF. (05) 21 36 00

BERGEN RÅDHUS

5000 BERGEN

FOTOGRAFERT

1 8 AUG. 1983

MIKRO

Byplandirektøren
Administrasjonsavdeling
Boligavdeling
Byggesaksavdeling
Oppmålingsavdeling
Reguleringsavdeling

BREKKENE B/L V/BØB
STRANDGT. 232
5011 NORDNES

Arkiv 503.1

Snr 794934

Deres ref.

Deres brev av

20/12/79

Vår ref.

Dato

25/07/83

F E R D I G A T T E S T

i henhold til bygningslovens paragraf 99.

Byggeplass: ASANE

Eiendom: 5-0106-0003

Byggherre: BREKKENE B/L V/BØB

Ansvarshavende: FYLKESNES ERIK

Bygningens art: BOLIG, GARASJE A

Arbeidets art: NYBYGG

Søknad om byggetillatelse mottatt : 24/12/79

Byggetillatelse gitt : 28/04/81

Arbeidet er besikttet. 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

M. Sletten
.....M. Sletten.....
bygningsinspektør
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

KOPI TIL:

Magnus Hindenes
Magnus Hindenes
Bygningskontrollør

Træsgrenda 3

Nabolaget Flaktveittræet/Ulsberglia - vurdert av 74 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Træsgrenda	4 min	
Linje 4, 4E, 27	0.3 km	
Arna stasjon	15 min	
Linje F4, L4, R40	12.7 km	
Jernbanestasjonen i Bergen	17 min	
Linje F4, L4, R40	15.3 km	
Bergen Flesland	31 min	

Skoler

Flaktveit skole (1-7 kl.)	6 min	
269 elever, 15 klasser	0.5 km	
Li skole (1-7 kl.)	11 min	
264 elever, 15 klasser	1 km	
Kyrkjekrinsen skole (1-10 kl.)	21 min	
414 elever, 32 klasser	1.9 km	
Breimyra skole (8-10 kl.)	13 min	
197 elever, 16 klasser	1.1 km	
Åsane videregående skole	8 min	
1100 elever	3.3 km	
Tertnes videregående skole	9 min	
370 elever	5.4 km	

«Rolig strøk, nærhet til skog og mark. Utbygde gang og sykkelveier. God kommunikasjon med buss til/fra Bergen sentrum. Mange hyggelige naboer»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

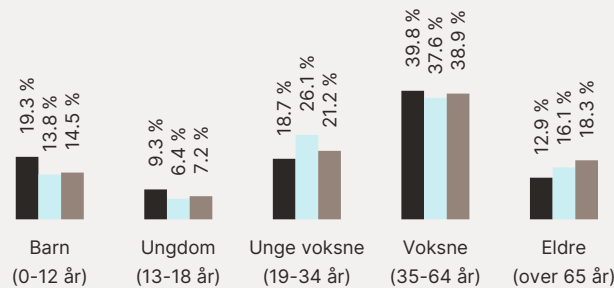


Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100



Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Flaktveittræet/Ulsberglia	1 350	551
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Flaktveit barnehage (1-5 år)	7 min	
46 barn	0.6 km	
Langerinden barnehage (1-5 år)	10 min	
57 barn	0.8 km	
Liakroken barnehage (1-6 år)	14 min	
93 barn	1.2 km	

Dagligvare

Bunnpris Ulvedalen	4 min	
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	0.3 km	
Kiwi Nyborg	16 min	



Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 93/100



Støynivået

Lite støynivå 90/100

Sport

- 

Flaktveit skole

Aktivitetshall

6 min



0.5 km
- 

Breimyra delanlegg friidrett

Fotball, friidrett, sandvolleyball

8 min



0.6 km
- 

S-Camp Åsane

18 min

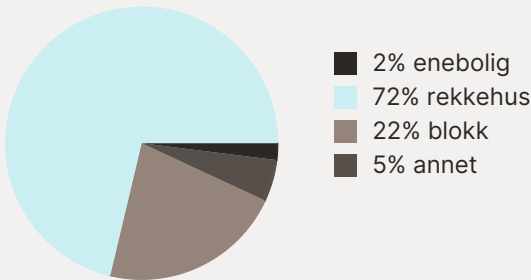

- 

SKY Fitness Åsane

18 min



Boligmasse



«Jeg stortrives på Flaktveit, og kommer nok til å bli boende her så lenge som råd mulig :)»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- 

Gullgruven

5 min

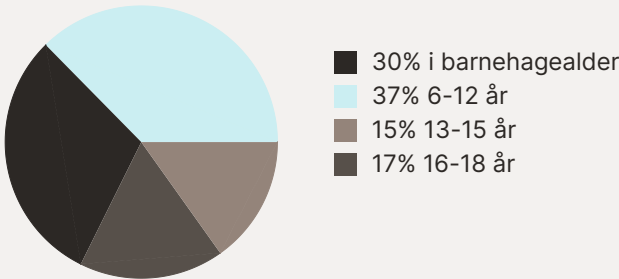

- 

Vitusapotek Gullgruven

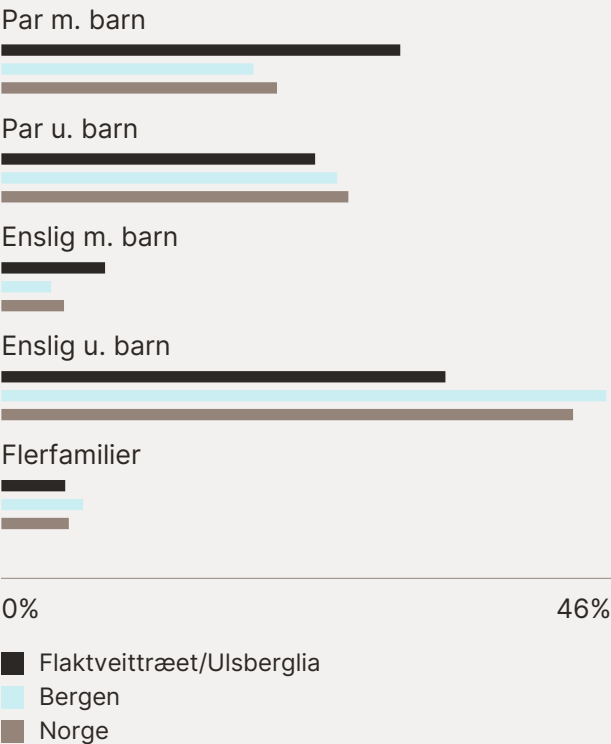
5 min



Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

