NORDVIK

# BREIMYRA 166

3 soverom | 114 kvm | Rekkehus



Velkommen til

# BREIMYRA 166

## Innhold


| | |
|---|---|
| 4 | Nøkkelinformasjon |
| 5 | Planløsning |
| 6 | Bilder |
| 28 | Om boligen |
| 37 | Vedlegg |
| 70 | Egenerklæringsskjema |
| 76 | Andre vedlegg |
| 83 | Nabolagsprofil |
| 139 | Kontaktinfo |
| 142 | Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen |
| 145 | Forbrukerinformasjon om budgivning |
| 146 | Budskjema |


Salgsoppgave produsert 11.05.2026









# Nøkkelinformasjon

FAMILIEPERFEKT OG OPPGRADERT REKKEHUS MED HAGE, LIKE VED BÅDE BARNEHAGE OG BARNESKOLE. GARASJEPLASS M/EL-BIL LADER.

| | |
|---|---|
| Prisantydning | **4 750 000,-** |
| Omkostninger | **9 496,-** |
| Totalpris | **5 014 841,-** |
| Fellesgjeld | **255 345,-** |
| Fellesutgifter pr. mnd | **5 600,-** |
| BRA-i | **114 kvm** |
| Soverom | **3** |
| Boligtype | **Rekkehus** |
| Byggeår | **1984** |
| Eierform | **Andel** |

## Kort fortalt

Ikke langt fra busstoppet til firerbussen, midt mellom Flaktveit skole og Langerinden Barnehage ligger Breimyra 166. Et oppgradert og oppdatert rekkehus med så familieperfekt beliggenhet at man uten å overdrive kan si at de små tronarvingene ikke trenger å krysse bilveien før de begynner på videregående. Når man i tillegg har turmuligheter av alle vanskelighetsgrader som starter rett utenfor inngangsdøren vil jeg påstå at det ikke finnes noe bedre sted å bo. Men jeg er inhabil siden jeg selv bor i nabolaget.

Dere parkerer bilen i garasjen og kommer hjem til gjennomgående innflytningsklare kvaliteter. Utvendig skiftet borettslaget blant vinduer og tak i 2015. Det betales ingen dokumentavgift ved kjøp og forkjøpsretten har blitt lyst ut i forkant for rask avklaring.

# Planløsning

Hovedplan
58 kvm







Underetasje
56 kvm






adidas
































FRISK






hello





































# Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner  undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget






# Om boligen

## Nøkkelinformasjon

**Oppdragsnummer**
19-0175/26

**Boligtype og eierform**
Rekkehus (Andel)

**Adresse og betegnelse**
BREIMYRA 166, 5134 FLAKTVEIT
Gnr 206, bnr 440 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune
Andelsnr 32 i Høgehøien Borettslag, org.nr. 954076326

**Selgere**
Lena Steensen Nordtveit
Kent Vidar Steensen Nordtveit

**Kjøpesum og omkostninger**
4 750 000,- (Prisantydning)
255 345,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 005 345,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
15 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 496,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
24 496,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 014 841,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 029 841,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))
---

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

## Om boligen

**Byggeår**
1984

**Antall soverom**
3

**Arealer**
BRA-i: 114 kvm
Totalt BRA: 114 kvm
TBA: 57 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:
BRA-i: 56 kvm. Hall m/trapp, to soverom, bad, vaskerom og to boder.
Total BRA: 56 kvm.
TBA: 24 kvm. Terrasse.

1. etasje:
BRA-i: 58 kvm. Entré, gang, trapperom, stue, kjøkken, soverom og toalettrom.
Total BRA: 58 kvm.
TBA: 33 kvm. Balkong og terrasse.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

I tillegg disponerer andelen en utvendig bod på 6 m². Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som disponeres av denne andelen ligger på borettslagets fellesareal. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. Som følge av dette er bodens areal ikke medregnet i andelens BRA-e og totalt BRA.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Bruksarealer (BRA) er oppmålt med avstandslaser og fordelt med benevnelse etter gjeldende måleregler. Det gjøres oppmerksom på at fordeling av arealer ikke har sammenheng med om rommene er godkjent av bygningsmyndighet eller ikke. Oppmålt iht. gjeldende måleregler.

**Innhold**
Boligen går over to plan og inneholder:
- Underetasje: hall m/trapp, to soverom, bad, vaskerom og to boder.
- Hovedetasje: entré, gang, trapperom, stue, kjøkken, soverom og toalettrom.

I tillegg disponerer andelen en utvendig bod på 6 m².

**Parkering**
Selger opplyser at andelen disponerer en garasjeplass med elbillader i borettslagets fellesareal.

Det er ikke funnet dokumentasjon på at parkeringsplassen disponeres kun av denne leiligheten. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken og bestemme hvordan parkeringsplassene i borettslaget skal benyttes.

**Modernisering og påkostninger**
2026:
- Malt gang, toalett oppe og tak.
- Ny oppvaskmaskin.

2021-2026:
- Byttet alle spotter.
- Opparbeidet skjermet hage med busker, plommetre og bringebærbusker.

2021:
- Laget til mur og bed oppe.
- Montert terrasse oppe.
- Montert varmepumpe.

2020:
- Nytt rør i rør-system.

2015:
- Skiftet taktekking.
- Skiftet vinduer og altandører.
- Montert peis.
- Pusset opp bad.
- Nytt kjøkken.

**Sammendrag selgers egenerklæring**
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Pusset opp bad 2015 og rør-i-rør 2020.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Tak, vinduer og altanvinduer er skiftet i 2015. Dette var i regi av borettslaget. Overflatene er oppgradert i 2015 og i 2026. Tak i stue/kjøkken/trappeoppgang og bad oppe er malt i 2026 Peis er skiftet i 2015. Spotter er montert i 2015. Malt enkelte overflater i 2020. Kjøkken ble montert i 2015. Ny oppvaskmaskin i april 2026.

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
- Nei. Taksmann var fornøyd med drenering utenfor inngangen. Ingen utslag ved taksbesøk.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Rør-i-rør 2020 Kjøkken montert 2015. Badekar i 2018. Blandebatteri i 2020.

Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
- Nei. Varmepumpe montert i 2021 av Gulbrandsen energi.

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Ja. Forrige eier hadde lekkasje på toalett oppe grunnet hundebitt. Utbedret av poligongruppen gjennom IF Forsikring. Takstmann har sjekket fukt i vegg nede og alt er bra.

Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
- Ja. Takstmann har foretatt en arealmåling i forkant av salget.

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven.

**Bygningssakkyndig**
Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger

**Byggemåte**
Utdrag fra tilstandsrapport:
- Bygningen har betonggrunnmur.
- Etasjeskiller er av trebjelkelag.
- Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.
- Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass.
- Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:
- Andre innvendige forhold.
- Vannledninger.
- Avløpsrør.
- Fuktsikring og drenering.
- Utvendige vann- og avløpsledninger.
- Sluk, membran og tettesjikt på vaskerom.
- Ventilasjon på vaskerom.
- Sluk, membran og tettesjikt på bad.
- Ventilasjon på bad.

Følgende konstruksjoner er ikke undersøkt:
- Innvendig etasjeskille/gulv mot grunn.

Helse, miljø og sikkerhet:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

Se supplerende tekst i tilstandsrapport om overnevnte. Kjøper overtar ansvar og risiko.

**Innbo og løsøre**
Integrerte hvitevarer medfølger. Følgende hvitevarer medfølger:
- Kjøleskap.
- Oppvaskmaskin.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Tv i stue og på soverom.
- Vaskemaskin.
- Tørketrommel.
- Kjøleskap i bod.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

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

# Energi og oppvarming

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

**Oppvarming**
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmekabler på bad.
- Varmepumpe.
- Peis.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

**Informasjon om strømforbruk**
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 12 825 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

# Økonomi

**Felleskostnader**
Kr 5 600,- pr. mnd.
Inkluderer: Grunnpakke tv/internett, felles byggforsikring, renter og avdrag på fellesgjeld, kommunale avgifter og eiendomsskatt, forretningsførsel og felles vedlikehold.

Felleskostnadene fordeles slik:
- Andel felleskostnader kr 4 800,-
- Kabel-tv/bredbånd kr 730,-
- Dugnad kr 70,-

Felleskostnadene kan bli besluttet ytterligere økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven. Styreleder opplyser at felleskostnadene og fellesgjelden kan øke ifm. en eventuell installasjon av balansert ventilasjon, men at dette pt. ikke er vedtatt enda.

**Andre utgifter**
I tillegg til felleskostnader påløper det kostnader for innboforsikring, strømforbruk og eventuelle andre ønskede tjenester.

**Formuesverdi**
Primærbolig: Kr 1 106 037,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 424 147,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

**TV/Internett/Bredbånd**
Grunnpakke tv/internett fra Telenor (T-We) er inkludert i felleskostnadene.

# Borettslaget

**Om borettslaget**
Borettslaget består av 36 rekkehus.

**Forretningsfører**
Vestbo BBL

**Forkjøpsrett**
Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er lyst ut i forkant av salget, og avklares etter at boligen er solgt. Kontakt megler for mer informasjon.

**Styregodkjennelse**
Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

**Informasjon om fellesgjeld**
Kr 255 345,-pr. 04.05.2026

Borettslaget har en total fellesgjeld på kr 9 192 435,- fordelt på andelene, og lånevilkårene er:

Handelsbanken Åsane
Annuitetslån
Rentesats: 5.04% pa., flytende
Andel av saldo: kr 255 345,-
Siste termin: 30.06.2042

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

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

**Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger**
Borettslaget hadde et positivt årsresultat på kr 318 801,- i 2025.

**Vedtekter og husordensregler**
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

**Beboernes forpliktelser og dugnader**
Beboerne forplikter seg til å følge borettslagets vedtekter og husordensregler til enhver tid.
- Hver andel skal vaske bosspann (matavfall og restavfall) etter liste.

**Dyrehold**
Dyrehold må søkes om til styret.

**Borettslagets forsikring**
If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP615925

# Tomt

**Beskrivelse av tomt**
Tomtestørrelse: 11 962 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt for borettslaget.
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

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

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

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

# Områdebeskrivelse

**Beskrivelse av nærområdet**
Syv minutter unna de store kjøpesentrene i Åsane og 14 minutter unna Bergen sentrum ligger Flaktveit. Et nabolag omringet av grønne skoger og høye fjell. Når stormene stryker seg langs husveggene og regnet applauderer på takhellene på høsten, når snøen dekker landskapet som et hvitt teppe og blir liggende noen dager ekstra på vinteren, når fuglene kvitrer fra trærne og solen seiler over Storsåta på våren og når du kjenner lukten av en nyklippet plen og lyden av små tronarvinger som leker i nabolaget på sommeren. Da er det nesten umulig å ikke bli forelsket i denne vidunderlige plassen. Jeg bor selv på Flaktveit og du skal få bli med meg på en kjøretur i området som tilbake på 1970-tallet bare bestod av store skoger og enda større planer

Før vi kjører inn i postnummer 5134 og 5135 skal jeg vise hvor dere kan fylle handlekurven og bagasjerommet med matvarer. Coop Extra Nyborg, sammen med Kiwi Nyborg og Bunnpris Ulvedalen er de tre nærmeste alternativene. Førstnevnte åpner dørene 06.30 og låser igjen klokken 23.59. Både Coop Extra og Bunnpris har åpent på søndager. På Flaktveit bor du i bydelen med tettest konsentrasjon av handlesenter og spesialbutikker. Med nesten gangavstand til Horisont, Åsane Storsenter, Gullgruven, Ikea etc, har dere det meste tilgjengelig i eget nabolag.

På turen vår oppover mot Flaktveit ligger Liavannet. En tursti oppgradert i 2024, spesialtilpasset for å være tilrettelagt for alle. Romantisk hånd i hånd kveldstur, beinhard joggetur på morgenen eller en litt lengre spasertur med hunden. Vannet ligger midt imellom de to lokale treningssentrene i området: Skyfitness og Sporty. Sky har døgnåpent og på Sporty er du velkommen mellom 05.00 og 00.00. Dessuten er det perfekt å ha egen trampolinepark (Flip Zone) i området til de dagene det skulle være planleggingsdag i barnehagen eller på SFO. Første til høyre inne på Liavegen ligger Pro Padel på venstre side. Syv dobbelbaner, alt du trenger av utstyr for å spille padel og åpningstider fra 06 til 23 alle dager.

Etter Liavegen har blitt Flaktveitsvingane skal vi ta en liten omvei ut på Hjortland. Her starter den heseblesende, men verdifulle turen opp til majestetiske Storsåta. Her belønnes du av en misunnelsesverdig utsikt på toppen. Dette er bare en av mange fine turmuligheter, og de finnes i alle vanskelighetsgrader. På Hjortland ligger en særdeles populær fritidsaktivitet, Åsane Ridesender. Disse tilbyr helgeundervisning, mulighet for å være hestepasser og ridekurs.

Siste som ligger på Hjortland er nabolagets første av Flaktveits tre barnehager: Åsane Gårds og friluftsbarnehage. Denne suppleres av Langarinden Barnehage og Flaktveit barnehage. Når de små blir større er det to barneskoler i nabolaget: Flaktveit og Li Skole. De største går på Breimyra Skole. Uten å overdrive kan man si at alle ligger innenfor gangavstand og du trenger nesten ikke krysse veien eller lære de små trafikkreglene før de begynner på videregående. Hvert år inviterer barneskolene til 17-mai feiring på skoleplassene med både tog, taler, leker og korps.

Vi kjører inn til Ulvedalen torg og parkerer på en av de ledige gjesteparkeringsplassene. Fra venstre mot høyre har vi enkel middag hos Huseyin på Efes pizza (Hils fra meg), post i butikk og søndagsåpen butikk hos kjøpmann Viljar på Bunnpris Ulvedalen, den perfekte frisyren hos Therese på Era Studio og en omsorgsfull lege på Flaktveit legesenter. Butikken i midten fortjener flere ord, for vi har nemlig den kjente Marthas Fancy kaker. En kafe med inspirasjon fra London, Paris, Barcelona og tilbyr det motsatte av halvfabrikat og dårlig kvalitet. Her finner du kaker utover dine forventninger, bunadskaker, søtsaker til dessert og muligens verdens beste glutenfrie berlinerboller.

Tilbake i bilen fortsetter vi opp Flaktveitvegen. Vi svinger ned når vi får skiltet mot Flaktveithallen på høyre side. Etter skoletid og arbeidstid sørger Flaktveit IK, som ble stiftet i 1994, for at barn og voksne har et variert tilbud å velge mellom. Fotball, frisbeegolf, håndball, innebandy, åpen hall m.m. For deg som ønsker å forsøke noe du mest sannsynlig aldri har prøvd før ligger den imponerende Frisbeegolfbanen med 18 hull plassert rundt i terrenget her oppe. Rop fore og kast.

Vi skal bokstavelig runde av ved Flaktveit snuplass. Her snur firerbussen, og alle jeg snakker med nevner kollektivtilbudet på Flaktveit som et av de store argumentene for å trives her oppe. Bussen er aldri lengre unna enn noen få minutter fra egen inngangsdør og denne går så hyppig at du slipper å sjekke rutetabellen før du går hjemmefra. I beste busstid er den lengste ventetiden bare 9 minutter dersom du skulle være så uheldig å se baksiden av bussen kjøre fra deg. Bussen stopper på Åsane Terminal, før den går videre til sentrum, noe som gir anledning for å skifte linje som går dit du skal. Det er også ekspressbuss fra Flaktveit som stopper på alle stopp frem til Gullgruven og kjører direkte til Bryggen. Et flott alternativ som tar deg til byen på et knips.

Jeg syns dette her er verdens beste nabolag.

# Offentlige forhold

**Ferdigattest/brukstillatelse**
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 06.06.1984. Denne gjelder nybygg rekkehus.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Takstmann gjør oppmerksom på følgende:
Helse, miljø og sikkerhet:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

Det gjøres oppmerksom på at dagens planløsning ikke stemmer overens med det som opprinnelig er byggemeldt og godkjent:
- Det er fjernet en vegg mellom gang og kjøkken i hovedetasjen, jf. byggetegninger.
- Boden i underetasjen var opprinnelig delt i to, men er nå omgjort til en større bod, jf. byggetegninger.
Bruksendring fra tilleggsdel til tilleggsdel er normalt sett ikke søknadspliktig.
- Det ene rommet i underetasjen er utvidet og er opprinnelig byggemeldt som bod, jf. byggetegninger.
Rommet er ikke godkjent for varig opphold.

**Vei, vann og avløp**
Vei: Eiendommen har adkomst via privat vei.
Vann og avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløpsnett via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

**Regulerings- og arealplaner**
Eiendommen er iht. reguleringsplan Åsane. Flaktveit felt IX, rekkehusbebyggelse, ikrafttrådt 11.03.1982, regulert til rekkehus.

Hensynssoner i kommuneplanen:
- Veistøy, gul sone - berøringsgrad 0,5%

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

**Konsesjon**
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

**Tinglyste heftelser og rettigheter**
På borettslagets eiendom er det tinglyst tre servitutter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver. Disse omhandler erklæring/avtale og bestemmelse om gjerde.

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

# Øvrige kjøpsforhold

**Diverse**
Styreleder opplyser at det skal avholdes en ekstraordinær generalforsamling innen midten av juni 2026, hvor det skal tas opp mulig installasjon av balansert ventilasjon. Styreleder opplyser videre at de ser for seg at det månedlige beløpet for felleskostnader vil øke med ca. kr 550-880,- dersom det blir vedtatt. Kjøper må påregne at prosjektet også kan medføre økning i fellesgjeld. Det gjøres oppmerksom på at dette kun er et estimat og at endringer derfor kan forekomme.

Styreleder opplyser at de gule rekkene i borettslaget (denne andelen) skal males om ca. 3-4 år. Borettslaget står for kostnaden for maling, mens andelseierne står for innkjøp av utstyr og gjennomføring av malingsarbeidet.

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

**Overtagelse**
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

**Sentrale lover**
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke.  Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er".  Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

**Boligselgerforsikring**
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.
Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på

budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

**Personopplysningsloven**
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf.

eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

# Om oppdraget

**Meglers vederlag**
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 55 425,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Gebyr utlegg faktura (Foto) kr. 1 500,-
Gebyr utlegg faktura (Takst) kr. 1 500,-
Grunnpakke Hus kr. 11 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 27 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 7 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 15 000,-

Samlet skal selger betale kr. 168 000,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

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

**Status salgsoppgave**
Salgsoppgaven er sist endret 13. mai 2026

**Ansvarlig megler**
Ken Martin Wigand, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 48089995

**Meglerforetaket**
Nordvik Bergen
Teatergaten 35
5010 BERGEN
Juridisk navn: Achieve Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924413956

**Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik**
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

# Tilstandsrapport

Rekkehus
Breimyra 166, 5134 FLAKTVEIT
BERGEN kommune
gnr. 206, bnr. 440
Andelsnummer 32

**Sum areal alle bygg: BRA: 120 m² BRA-i: 114 m²**



**Befaringsdato:** 30.04.2026 **Rapportdato:** 08.05.2026 **Oppdragsnr.:** 20326-1559 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** EW1742

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

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

## Norsk takst

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

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

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

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

## Byggoppdrag Prosjekt RN

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

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

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

**Rapportansvarlig**

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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




**TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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




**TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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




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

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




**TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

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




**IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår i normal stand, jamfør byggeårets byggeskikk og alder.
Se øvrige detaljer om eiendommens innredning og konstruksjoner i rapportens innhold/ rubrikkoppstilling.

**Rekkehus - Byggeår: 1984**

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Opplyst tekket om i 2015.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Takfotbeslag/ skvettbeslag av overflatebehandlet metall. Takrenner og nedløpsrør av overflatebehandlet metall.
Nedløpsrør føres til terreng eller drensrør i bakken. Snøfangerbeslag er montert ved raft/ takfot.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Tilkomst til kaldtloft via nedtrekkbar loftstrapp i takhimling i entre/ gang.
Forenklet undertak av asfaltimpregnerte sutaksplater.
Luftespalter ved takfot/ kisteutstikk på byggets langsider.
Isolert konstruksjon ned mot boligdel.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass.
Aluminiumsbekledning på utvendige karmer.

Borettslagets felles vedlikeholdsansvar.
Vinduer skiftes etter behov i regi av borettslaget.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Boligen har altan på hovedplan med tilkomst fra stue.
Oppmålt areal for terrasse/ altan: 5,93 m2
Terrassebord av impr. trevirke skrudd eller stiftet til underliggende trekonstruksjon. Rekkverk av trevirke.

Terrasse ved hovedinngang.
Oppmålt areal for terrasse/ altan: 26,98 m2
Terrassebord av impr. trevirke skrudd eller stiftet til underliggende trekonstruksjon.

Terrasse i underetasje/hage.
Oppmålt areal for terrasse/ altan: 24,24 m2
Utvendige trapper er av plassbygget betong.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Støpt dekke mot grunn.

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

Tilstandsvurdering av bjelkelag/ etasjeskille er ikke en del av dette oppdragets forskriftskrav og konstruksjonsdel er derfor ikke tilstandsvurdert.
Boligen har isolert stålpipe og vedovn.
Gulvet har parkett. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Fuktmåling i grønn sone, tørr.

Forbehold:
Det gjøres oppmerksom på at påforede vegger under terreng er en risikokonstruksjon som må holdes under jevnlig ettersyn.
Hulltaking som er utført er påført lokk og kan gjenbrukes ved senere kontroll.
Det gjøres oppmerksom på at målinger er å anse som stikkprøver og ikke en garanti for at alle vegger på alle steder har samme resultat. Sees alltid i sammenheng med utvendig drenering (se rubrikk for drenering).
Tilstandsgrad er satt på grunnlag av utførte måleprøver.
Boligen har malt tretrapp.
Boligens innerdører er av malte profilerte og formpressede lett dørblad. Malt trekarm med hardved terskel. Standard lås og dørvrider.
Skyvedørsgarderobe i gang på hovedplan.

VÅTROM Gå til side

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

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

Generelt:
Det er viktig at tilgjengelig dokumentasjon følger boligen ved salg.
Relevante dokumenter og fdv-dokumentasjon kan eventuelt lastes opp på
http:\\boligmappa.no for lagring som da vil følge aktuelle bolig.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Innfelte spotter i takhimling.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Gulv i våtrom er kontrollert med nivålaser og elektronisk nivåvater.
Fall tilfredsstiller byggeårs regelverk.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent / ikke dokumentert utførelse.

Rommet har innredning med hedekkende servant, speilskap, toalett og badekar med dusjgarnityr og svingbar dusjvegg på karkant.

# Beskrivelse av eiendommen

Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom 3,80 m2
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Våtrom oppusset i 2015 iflg. tidligere salgsprospekt.

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

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

Generelt:
Det er viktig at tilgjengelig dokumentasjon følger boligen ved salg. Relevante dokumenter og fdv-dokumentasjon kan eventuelt lastes opp på
http:\\boligmappa.no for lagring som da vil følge aktuelle bolig.
Veggene har malte plater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde.
Gulv i våtrom er kontrollert med nivålaser og elektronisk nivåvater. 44mm i 40 cm ut fra sluk (lokalt fall). Øvrige gulv har tilfredsstillende fall for at lekkasjevann kan ledes til sluk.
Høy sokkel ved dør.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent / ikke dokumentert utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel.
Diverse benkinnredning.
Boligens varmtvannsbereder er plassert her. Se egen rubrikk for varmtvannsbereder. Boligens vannfordelingsskap for rør i rør er plassert her.
Stengeventil finnes i skap.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Målinger i grønn sone.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre.
Stål vask 1 kum og avrenningsfelt.
Det er kjøl/fryseskap,oppvaskmaskin,platetopp og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom :
Rommet har parkett på gulvet. Malte veggflater på plane plater. Rommets takhimling har plane plater med malt overflate. Standard toalett, gulvmodell. Baderomsmøbel med heldekkende servant og ettgreps servantbatteri. Speil på vegg. Lysarmatur på vegg over speil.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Mekanisk avtrekk fra kjøkken.
Det er installert varmepumpe.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Plassert på vaskerom.
Boligens sikringsskap inneholder følgende:
Hovedsikring 35Amp. (3x25)
10 antall kurser med skrusikringer. en kurs med automatsikring
Ringetrafo.
Strømmåler finnes i skap.
Kursfortegnelse finnes i skap.

TOMTEFORHOLD Gå til side

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

Drenering antas å være fra byggeår. Drenering består av drenerende/ kultede masser. Dreneringens øvrige beskaffenhet er ikke mulig å vurdere da denne ligger under terreng og ikke er synlig. Tilstand er basert på alder.
NB!
Se også rubrikk for "rom under terreng" som kan ha utfyllende opplysninger som alltid må sees i sammenheng med utvendig drenering.
Bygningen har betonggrunnmur.
Vann og avløpsledninger i grunn er ikke kontrollert.
Dette pga at de ligger nedgravd under bakken.
Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Utvendige vannledninger er av ukjent type.
Fra byggeår.

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

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

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

## Lovlighet Gå til side

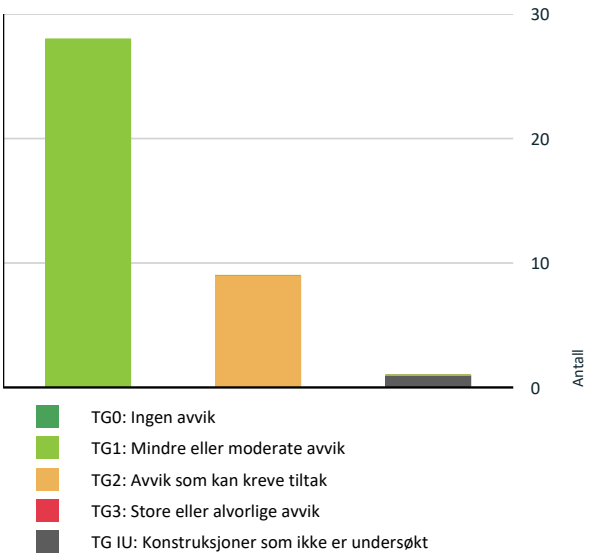
**Rekkehus**

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

Ingen ulovlige endringer er observert.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Oppsummering av avvik

# Sammendrag av boligens tilstand

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

## Rekkehus

### TO RU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

**Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side

### TO 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**Innvendig > Andre innvendige forhold** Gå til side

Det er avvik:

Mangler styringsskinne nede, treg gange.

**Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side

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

**Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side

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

**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side

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

Tilstandsgrad er gitt pga alder.
Mer enn 50% av forventet brukstid har passert.

**Våtrom > Underetasje > Vaskerom 3,80 m2 > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Dokumentasjon for rommets tetthet/ membranoppbygging i våtsoner er ikke fremvist. Det er viktig at tilgjengelig dokumentasjon fremskaffes dersom mulig og følger boligen ved salg.

Relevante dokumenter og fdv-dokumentasjon kan eventuelt lastes opp på http:\\boligmappa.no for lagring som da vil følge aktuelle bolig.

**Våtrom > Underetasje > Vaskerom 3,80 m2 > Ventilasjon** Gå til side

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

**Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

**Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

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

# Tilstandsrapport

## REKKEHUS



**Byggeår**
1984

**Kommentar**
EDR/ eiendomsregisterets matrikkelopplysning.

**Anvendelse**
Boligformål

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

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**
Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Opplyst tekket om i 2015.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

**Årstall:** 2015 **Kilde:** Eier



Taktekking fra 2015

### Nedløp og beslag

**Beskrivelse**
Takfotbeslag/ skvettbeslag av overflatebehandlet metall. Takrenner og nedløpsrør av overflatebehandlet metall.
Nedløpsrør føres til terreng eller drensrør i bakken. Snøfangerbeslag er montert ved raft/ takfot.

**Årstall:** 2015 **Kilde:** Eier

### Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Tilkomst til kaldtloft via nedtrekkbar loftstrapp i takhimling i entre/ gang.
Forenklet undertak av asfaltimpregnerte sutaksplater.
Luftespalter ved takfot/ kisteutstikk på byggets langsider.
Isolert konstruksjon ned mot boligdel.

### Vinduer

**Beskrivelse**
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass.
Aluminiumsbekledning på utvendige karmer.

Borettslagets felles vedlikeholdsansvar.
Vinduer skiftes etter behov i regi av borettslaget.

**Årstall:** 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Dører

**Beskrivelse**
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

# Tilstandsrapport



Balkongdører fra 2015



Hovedytterdør



Boddør i utebod.

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**

Boligen har altan på hovedplan med tilkomst fra stue.
Oppmålt areal for terrasse/ altan: 5,93 m2
Terrassebord av impr. trevirke skrudd eller stiftet til underliggende trekonstruksjon. Rekkverk av trevirke.

Terrasse ved hovedinngang.
Oppmålt areal for terrasse/ altan: 26,98 m2
Terrassebord av impr. trevirke skrudd eller stiftet til underliggende trekonstruksjon.

Terrasse i underetasje/hage.
Oppmålt areal for terrasse/ altan: 24,24 m2



Altan på hovedplan



Terrasse i underetasje med tilkomst til hage.



Rekkverkstolper på altan har stedvis svakheter/beg. råte i nedre del. Holdes under oppsikt og vurderes årlig. Ingen tiltak nødvendig pr. i dag.



Terrasse ved inngangsparti

## TG 1 Utvendige trapper

**Beskrivelse**

Utvendige trapper er av plassbygget betong.

# Tilstandsrapport



Trapp fra gate til platting ved inngangsparti

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

**Beskrivelse**

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

### TG IU Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Støpt dekke mot grunn.

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

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

### TG 1 Pipe og ildsted

**Beskrivelse**

Boligen har isolert stålpipe og vedovn.



Ildsted i stue på hovedplan.

### TG 1 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

**Beskrivelse**

Gulvet har parkett. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Fuktmåling i grønn sone, tørr.

Forbehold:
Det gjøres oppmerksom på at påforede vegger under terreng er en risikokonstruksjon som må holdes under jevnlig ettersyn.
Hulltaking som er utført er påført lokk og kan gjenbrukes ved senere kontroll.
Det gjøres oppmerksom på at målinger er å anse som stikkprøver og ikke en garanti for at alle vegger på alle steder har samme resultat.
Sees alltid i sammenheng med utvendig drenering (se rubrikk for drenering).
Tilstandsgrad er satt på grunnlag av utførte måleprøver.



Fukstmåling i grønn sone.

### TG 1 Innvendige trapper

**Beskrivelse**

Boligen har malt tretrapp.



Malt tretrapp mellom etasjene.

### TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**

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

# Tilstandsrapport



Malte profilerte dørblad.

### TG 2 Andre innvendige forhold

**Beskrivelse**

Skyvedørsgarderobe i gang på hovedplan.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Mangler styringsskinne nede, treg gange.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Reparasjon må påregnes.



Skyvedører med speilfronter.
Det er ikke montert styringsskinne nede



Har ikke styringsskinne. Tiltak må påregnes.

## VÅTROM

### UNDERETASJE > VASKEROM 3,80 M2

### Generell

**Beskrivelse**

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Våtrom oppusset i 2015 iflg. tidligere salgsprospekt.

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

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

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

### UNDERETASJE > VASKEROM 3,80 M2

### TG 1 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Veggene har malte plater. Taket er malt.

### UNDERETASJE > VASKEROM 3,80 M2

### TG 1 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde.
Gulv i våtrom er kontrollert med nivålaser og elektronisk nivåvater.
44mm i 40 cm ut fra sluk (lokalt fall). Øvrige gulv har tilfredsstillende fall for at lekkasjevann kan ledes til sluk.
Høy sokkel ved dør.



Fall er kontrollert med nivålaser og elektronisk vater.

### UNDERETASJE > VASKEROM 3,80 M2

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**

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

**Vurdering av avvik:**

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

Dokumentasjon for rommets tetthet/ membranoppbygging i våtsoner er ikke fremvist.
Det er viktig at tilgjengelig dokumentasjon fremskaffes dersom mulig og følger boligen ved salg.

Relevante dokumenter og fdv-dokumentasjon kan eventuelt lastes opp på
http:\\boligmappa.no for lagring som da vil følge aktuelle bolig.

**Konsekvens/tiltak**

• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.



Plastsluk i gulv er fra byggeår

UNDERETASJE > VASKEROM 3,80 M2

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel.
Diverse benkinnredning.
Boligens varmtvannsbereder er plassert her. Se egen rubrikk for varmtvannsbereder. Boligens vannfordelingsskap for rør i rør er plassert her.
Stengeventil finnes i skap.

UNDERETASJE > VASKEROM 3,80 M2

## TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Det er naturlig ventilering.

**Vurdering av avvik:**

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

**Konsekvens/tiltak**

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.



Naturlig avtrekk.



Flat terskel ved dør. Tilluftsspalte.

UNDERETASJE > VASKEROM 3,80 M2

## TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Målinger i grønn sone.



Hulltaking og fuktmåling i svill i vegg mellom bad og vaskerom. Måling i grønn sone, tørr.

UNDERETASJE > BAD

## Generell

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

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

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

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

UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

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

UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Gulv i våtrom er kontrollert med nivålaser og elektronisk nivåvater.
Fall tilfredsstiller byggeårs regelverk.



Gulvets fall er kontrollert med elektronisk nivålaser og elektronisk vater.

UNDERETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

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

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.



Sluk er plassert under badekar

UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Rommet har innredning med hedekkende servant, speilskap, toalett og badekar med dusjgarnityr og svingbar dusjvegg på karkant.

UNDERETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Det er naturlig ventilering.

**Vurdering av avvik:**

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

**Konsekvens/tiltak**

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.



Luftespalte ved dørterskel og avtrekksventil i takhimling. Naturlig ventilajon.

UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

# Tilstandsrapport



Fuktmåling i grønn sone.

## KJØKKEN

### HOVEDPLAN > GANG 4,48 M2

#### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre.
Stål vask 1 kum og avrenningsfelt.
Det er kjøl/fryseskap,oppvaskmaskin,platetopp og stekeovn.



Kjøkken



Det anbefales å legge fug mellom benk og vegg for å unngå vannsøl bak innredning.

### HOVEDPLAN > GANG 4,48 M2

#### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Ventilatorhette.

## SPESIALROM

### HOVEDPLAN > KJØKKEN 11,59 M2

#### TG 1 Overflater og konstruksjon

**Beskrivelse**

Toalettrom :
Rommet har parkett på gulvet. Malte veggflater på plane plater. Rommets takhimling har plane plater med malt overflate. Standard toalett, gulvmodell. Baderomsmøbel med heldekkende servant og ettgreps servantbatteri. Speil på vegg. Lysarmatur på vegg over speil.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

**Beskrivelse**

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

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

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



Rør i rør vannfordelingsskap er plassert på vaskerom.

#### TG 2 Avløpsrør

**Beskrivelse**

Det er avløpsrør av plast.

# Tilstandsrapport

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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

## TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Boligen har naturlig ventilasjon.
Mekanisk avtrekk fra kjøkken.

## TG 1 Varmesentral

**Beskrivelse**

Det er installert varmepumpe.

**Årstall:** 2021 **Kilde:** Eier



Innedel under trapp



Utedel underaltan.

## TG 1 Varmtvannstank

**Beskrivelse**

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Plassert på vaskerom.

**Årstall:** 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Berederens etikett.

## Elektrisk anlegg

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

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

**Beskrivelse**

Boligens sikringsskap inneholder følgende:
Hovedsikring 35Amp. (3x25)
10 antall kurser med skrusikringer. en kurs med automatsikring
Ringetrafo.
Strømmåler finnes i skap.
Kursfortegnelse finnes i skap.

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

**Spørsmål til eier**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   **1984**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Ja Opplyst av eier.**

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   **Ja**

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ja**

   **Det er opplyst i eiers egenerklæring at dokumentasjon finnes.**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

# Tilstandsrapport

**Nei Ikke fremlagt for takstmann.**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei**

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   **Nei Det er ikke opplyst om problemer med dette iflg.eier.**

**Generelt om anlegget**

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   **Nei**

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   **Nei**

**Inntak og sikringsskap**

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

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    **Ja**

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

**Generell kommentar**

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er ikke vurdert tilstrekkelig og kun basert på undertegnedes manglende kompetanse og at jeg ikke er elektriker. Tilstandsgrad på el-anlegget kan kun settes av kyndig og sertifisert el-takstmann med autorisasjon eller annen kontrollmyndighet med relevant kompetanse. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Generell informasjon om el-anlegg i bolig:
Det gjøres oppmerksom på at vanlig vedlikehold av boligens elektriske anlegg er eiers ansvar, samt å påse at dette er i forskriftsmessig stand. Periodisk kontroll av el-anlegget er alltid fornuftig å få utført/ kontrollert av en autorisert fagmann.

Øvrige installasjoner er ikke kontrollert da dette krever fagkompetanse og godkjent autorisasjon.



Sikringsskap plassert i entre



Kursfortegnelse i skap.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

**Beskrivelse**

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

### TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

**Beskrivelse**

Drenering antas å være fra byggeår. Drenering består av drenerende/ kultede masser. Dreneringens øvrige beskaffenhet er ikke mulig å vurdere da denne ligger under terreng og ikke er synlig.
Tilstand er basert på alder.
NB!
Se også rubrikk for "rom under terreng" som kan ha utfyllende opplysninger som alltid må sees i sammenheng med utvendig drenering.

**Vurdering av avvik:**

• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

**Konsekvens/tiltak**

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

**Beskrivelse**

Bygningen har betonggrunnmur.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

**Beskrivelse**

Vann og avløpsledninger i grunn er ikke kontrollert.
Dette pga at de ligger nedgravd under bakken.
Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Utvendige vannledninger er av ukjent type.
Fra byggeår.

**Vurdering av avvik:**

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

Tilstandsgrad er gitt pga alder.
Mer enn 50% av forventet brukstid har passert.

**Konsekvens/tiltak**

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

Borettslagets felles vedlikeholdsansvar.

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

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

## Helse, miljø og sikkerhet

**Beskrivelse**

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

**Vurdering av avvik:**

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

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

**Konsekvens/tiltak**

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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




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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Rekkehus

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Hovedplan | 58 | 6 | | 64 | 33 |
| Underetasje | 56 | | | 56 | 24 |
| **SUM** | **114** | **6** | | | **57** |
| **SUM BRA** | **120** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Hovedplan | Entré 1,61 m2, kjøkken 11,59 m2, toalettrom 1,50 m2, gang 4,48 m2, stue 26,46 m2, trapperom 4,08 m2, soverom 3/ 7,35 m2 | Utvendig bod 6 m2 | |
| Underetasje | Hall m/trapp 11,57 m2, soverom 1/ 11,78 m2, soverom 2/ 11,49 m2, bod 1/ 4,69 m2, bod 2/ 5,25 m2, vaskerom 3,80 m2, bad | | |

**Kommentar**

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
*Kommentar:* Ingen ulovlige endringer er observert.

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

### Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei
*Kommentar:* Ikke registrert eller opplyst avvik på dette

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 30.4.2026 | Roy Kristian Nordanger | Takstingeniør |
| | Lena Steensen Nordtveit/ ikke tilstede | Rekvirent |
| | Kent Vidar Steensen Nordtveit/ tilstede | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 4601 BERGEN | 206 | 440 | | 0 | 11964.2 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**
Breimyra 166

**Hjemmelshaver**
Høgehøien Borettslag

**Kommentar**
Generelle boligopplysninger om boenheten, borettslag/ sameiets felleskostnader, andel fellesgjeld og formue mv. er opplyst av forretningsfører.
Opplyste felleskostnader pr. mnd Kr. 5600,-
herav
Andel felleskostnader 4 800,-
Tilleggsytelser:
Kabel-tv/bredbånd 730,-
Dugnad 70,-

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

## Andelsobjekt

| Boligselskap | Org.nr. | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|---|---|---|---|---|
| /HØGEHØIEN BORETTSLAG | 954076326 | | VESTBO Boligbyggelag BBL | Nordtveit Kent Vidar Steensen, Nordtveit Lena Steensen |

## Innskudd, pålydende mm

| Andelsnummer | Andel fellesformue | | Andel fellesgjeld | |
|---|---|---|---|---|
| 32 | 2 760 | *31.12.2025* | 255 345 | *05.05.2026* |

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

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Rekkehus med sentral beliggenhet i Breimyra på Flaktveit i Åsane.
Gangavstand til bussholdeplass, idrettsanlegg, treningssenter, butikker, skoler og de fleste servicetilbud i Åsane.
Barnevennlig bo-område med barnehage i nærheten.
Fine turterreng i området.
Det er gode solforhold på eiendommen. Utsikt til nærområdet.
Se kommunens egne nettsider for informasjon om bydelens servicetilbud: https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/bydelene/asane

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

### Adkomstvei

Tilkomst via offentlig vei med privat stikkvei til eiendommen.
Parkering i felles garasjeanlegg, les andelseiers egenerklæring samt borettslagets vedtekter.
Øvrig parkering etter stedets skilting og trafikkbestemmelser.

### Tilknytning vann

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

### Tilknytning avløp

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

### Regulering

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

### Om tomten

Det er felles tomt i borettslaget. Les gjeldende vedtekter for informasjon om rettigheter og plikter.

### Tinglyste/andre forhold

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

### Kommuneplan

Gjeldende kommunale arealplan:

Plan ID 65270000
BERGEN. KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 - 2030
Kommuneplanens arealdel.
Endelig vedtatt arealplan 19.06.2019.
For mer informasjon om eiendommens reguleringsforhold se kommunens nettsider eller kontakt kommunens planavdeling.
https://www.bergen.kommune.no/innbyggerhjelpen/planer-bygg-og-eiendom/planer

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

### Mandat

Utarbeidelse av tilstandsrapport for bolig i forbindelse med boligsalg.

### Forkjøpsrett

Meglerforetaket vil fremlegge relevant informasjon om boligen og eventuell forkjøpsrett.

### Bebyggelsen

Området består av tilsvarende småhus, samt lavblokker og villabebyggelse.

## Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---|---|---|---|---|
| IF skadeforsikring | SP615925 | | | |

**Kommentar**
Felles byggforsikring for borettslaget (ikke innbo).
Opplysninger om forsikringsselskap og polisenr. er opplyst av forretningsfører.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | 05.05.2026 | Egenerklæring er fremlagt av eier. | Fremvist | | Ja |
| Ordrebekreftelse | 23.04.2026 | Oppdragsbekreftelse for takstoppdrag er sendt til rekvirent pr epost. | Fremvist | | Nei |
| Forretningsfører | 04.05.2026 | Generelle boligopplysninger er fremlagt. Fremlagt av forretningsfører. | Fremvist | | Nei |
| Grunnbokutskrift | 23.04.2026 | Innhentet av takstmann. | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Norges Eiendommer | 29.04.2026 | Matrikkelopplysninger er innhentet av takstmann. | Innhentet | | Nei |
| Tegninger | 20.11.1981 | Opplysning er fremvist fra kommunalt arkiv. | Fremvist | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 08.05.2026 | Rapport er sendt til eier/ rekvirent for korrekturlesing og godkjenning. |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

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

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

## PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/EW1742

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

# Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

# Signing Information 

**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Lena Steensen Nordtveit | 9578-5993-4-3171202 | 2026-05-05 19:54:23 |
| Kent Vidar Steensen Nordtveit | 9578-5993-4-3267864 | 2026-05-05 19:51:11 |

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

# Selgers egenerklæring

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

**Utfylt dato**
5. mai 2026

**Oppdragsnummer**
19-0175/26

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
BREIMYRA 166, 5134 FLAKTVEIT

**Meglerfirma**
Nordvik Bergen

**Selgere**
Lena Steensen Nordtveit, Kent Vidar Steensen Nordtveit

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
1. februar 2021

**Selges eiendommen på vegne av noen andre?**
Nei

**Selges eiendommen som et dødsbo?**
Nei

**Har du kjennskap til eiendommen?**
Ja

**Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?**
Ja

**Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?**
Ja
Polisenummer: 8547414
Forsikret i: Utdanningsforbundet

## Utført arbeid

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

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Pusset opp bad 2015 og rør-i-rør 2020

---

**1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?**
Nei

---

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

---

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Tak, vinduer og altanvinduer er skiftet i 2015. Dette var i regi av borettslaget. Overflatene er oppgradert i 2015 og i 2026. Tak i stue/kjøkken/trappeoppgang og bad oppe er malt i 2026 Peis er skiftet i 2015. Spotter er montert i 2015. Malt enkelte overflater i 2020. Kjøkken ble montert i 2015. Ny oppvaskmaskin i april 2026.

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Taksmann var fornøyd med drenering utenfor inngangen. Ingen utslag ved taksbesøk

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Rør-i-rør 2020 Kjøkken montert 2015. Badekar i 2018. Blandebatteri i 2020.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Varmepumpe montert i 2021 av Gulbrandsen energi

---

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

Nei

---

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

Nei

---

## Feil og mangler

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

Ja

**Beskriv:** Forrige eier hadde lekkasje på toalett oppe grunnet hundebitt. Utbedret av poligongruppen gjennom IF Forsikring. Takstmann har sjekket fukt i vegg nede og alt er bra.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

## Offentlige og private forhold

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

**Hvilket dokument og når er målingen foretatt?** Takstmann har foretatt en arealmåling i forkant av salget.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

## Boligen selges med boligselgerforsikring

**Selger har kjøpt boligselgerforsikring.**

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

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

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

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

**Oppdragsnummer: 19-0175/26**

# Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato | Navn | Dato |
|---|---|---|---|
| Kent Vidar Steensen Nordtveit | 2026-05-05 | Lena Steensen Nordtveit | 2026-05-05 |

Identifikasjon

Kent Vidar Steensen Nordtveit

Identifikasjon

Lena Steensen Nordtveit

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

# Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
5. mai 2026

Oppdragsnummer
19-0175/26

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
BREIMYRA 166, 5134 FLAKTVEIT

**Meglerfirma**
Nordvik Bergen

**Selgere**
Lena Steensen Nordtveit, Kent Vidar Steensen Nordtveit

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
1. februar 2021

**Selges eiendommen på vegne av noen andre?**
Nei

**Selges eiendommen som et dødsbo?**
Nei

**Har du kjennskap til eiendommen?**
Ja

**Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?**
Ja

**Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?**
Ja
Polisenummer: 8547414
Forsikret i: Utdanningsforbundet

## Utført arbeid

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

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Pusset opp bad 2015 og rør-i-rør 2020

**1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?**
Nei

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

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Tak, vinduer og altanvinduer er skiftet i 2015. Dette var i regi av borettslaget. Overflatene er oppgradert i 2015 og i 2026. Tak i stue/kjøkken/trappeoppgang og bad oppe er malt i 2026 Peis er skiftet i 2015. Spotter er montert i 2015. Malt enkelte overflater i 2020. Kjøkken ble montert i 2015. Ny oppvaskmaskin i april 2026.

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Taksmann var fornøyd med drenering utenfor inngangen. Ingen utslag ved taksbesøk

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Rør-i-rør 2020 Kjøkken montert 2015. Badekar i 2018. Blandebatteri i 2020.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Varmepumpe montert i 2021 av Gulbrandsen energi

---

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

Nei

---

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

Nei

---

## Feil og mangler

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

Ja

**Beskriv:** Forrige eier hadde lekkasje på toalett oppe grunnet hundebitt. Utbedret av poligongruppen gjennom IF Forsikring. Takstmann har sjekket fukt i vegg nede og alt er bra.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

## Offentlige og private forhold

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

**Hvilket dokument og når er målingen foretatt?** Takstmann har foretatt en arealmåling i forkant av salget.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

## Boligen selges med boligselgerforsikring

**Selger har kjøpt boligselgerforsikring.**

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

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

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

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

**Oppdragsnummer: 19-0175/26**

# Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato | Navn | Dato |
|---|---|---|---|
| **Kent Vidar Steensen Nordtveit** | **2026-05-05** | **Lena Steensen Nordtveit** | **2026-05-05** |

Identifikasjon

Kent Vidar Steensen Nordtveit

Identifikasjon

Lena Steensen Nordtveit

Signicat

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

# ENERGIATTEST

ENOVA

| | |
|---|---|
| Adresse | Breimyra 166 |
| Postnr | 5134 |
| Sted | Flaktveit |
| Andels-/leilighetsnr. | 32 / |
| Gnr. | 206 |
| Bnr. | 440 |
| Seksjonsnr. | |
| Festenr. | |
| Bygn. nr. | |
| Bolignr. | |
| Merkenr. | A2020-1190489 |
| Dato | 13.10.2020 |




| | |
|---|---|
| Innmeldt av | Tord Magnus Sunde |

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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

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

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**
- **Isolering av gulv mot grunn**
- **Utskifting av vindu**
- **Installere luft/luft-varmepumpe**

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

| | |
|---|---|
| **Registrering:** | Attest utstedt med enkel registrering. |
| **Bygningskategori:** | Småhus |
| **Bygningstype:** | Rekkehus |
| **Byggeår:** | 1983 |
| **Bygningsmateriale:** | Betong |
| **BRA:** | 115 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 2 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisitet<br>Ved |
| **Ventilasjon:** | Kun naturlig |
| **Detaljering varmesystem:** | Elektriske ovner og/eller varmekabler<br>Lukket peis eller ovn |

## Om grunnlaget for energiattesten

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

## *Om energimerkeordningen*

*Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)*

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

**For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.**

**Tiltaksliste:** Vedlegg til energiattesten

**Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)**

Adresse: Breimyra 166
Postnr/Sted: 5134 Flaktveit
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 13.10.2020 15:10:43
Energimerkenummer: A2020-1190489
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Tord Magnus Sunde

Gnr: 206
Bnr: 440
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 1: Montere tetningslister

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

### Tiltak 2: Isolering av gulv mot grunn

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

### Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 5: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 6: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

### Tiltak 7: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

## Brukertiltak

### Tips 1: 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.

### Tips 2: 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.

### Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

### Tips 4: 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.

### Tips 5: 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.

### Tips 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.

### Tips 7: 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.

### Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tips 9: 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.

### Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

# Breimyra 166

Nabolaget Flaktveittræet/Ulsberglia - vurdert av 73 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

## Skoler

| | |
|---|---|
| **Flaktveit skole (1-7 kl.)**<br>269 elever, 15 klasser | 4 min<br>0.3 km |
| **Li skole (1-7 kl.)**<br>264 elever, 15 klasser | 10 min<br>0.8 km |
| **Kyrkjekrinsen skole (1-10 kl.)**<br>414 elever, 32 klasser | 5 min<br>2.9 km |
| **Breimyra skole (8-10 kl.)**<br>197 elever, 16 klasser | 9 min<br>0.7 km |
| **Åsane videregående skole**<br>1100 elever | 9 min<br>4.3 km |
| **Tertnes videregående skole**<br>370 elever | 10 min<br>6.4 km |

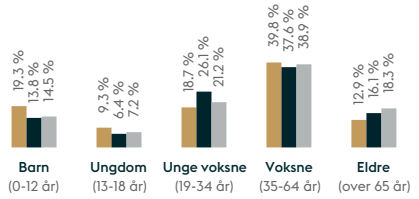
## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| **Ulvhøyen**<br>Linje 4, 4E, 27 | 5 min<br>0.4 km |
| **Arna stasjon**<br>Linje F4, L4, R40 | 16 min<br>13.7 km |
| **Jernbanestasjonen i Bergen**<br>Linje F4, L4, R40 | 19 min<br>16.3 km |
| **Bergen Flesland** | 33 min |

## Barnehager

| | |
|---|---|
| **Langerinden barnehage (1-5 år)**<br>58 barn | 4 min<br>0.3 km |
| **Flaktveit barnehage (0-6 år)**<br>52 barn | 5 min<br>0.4 km |
| **Åsane Gårds- og friluftsbarneh...**<br>90 barn | 12 min<br>0.9 km |

## Aldersfordeling




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

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 88/100

**Kvalitet på skolene**
Veldig bra 83/100

**Naboskapet**
Godt vennskap 71/100

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

## Sport

| | |
|---|---|
| Flaktveit skole | 3 min |
| Breimyra delanlegg friidrett | 3 min |
| SKY Fitness Åsane | 17 min |
| Pro Padel Åsane | 17 min |

*«Polig 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

**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 94/100

**Kollektivtilbud**
Veldig bra 93/100

**Støynivået**
Lite støynivå 90/100




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

# HUS ORDENSREGLER
# FOR
# HØGEHØIEN BORETTSLAG



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

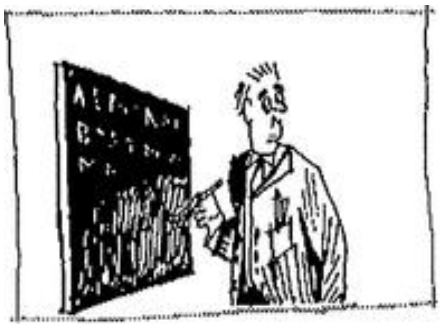
Andelseieren er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til boligen.

I henhold til bestemmelsene i lagets vedtekter fastsettes hus-ordensreglene av styret, eventuelt generalforsamlingen i laget. Rettet 09. 06. 2020.

Brudd på reglene kan medfører mislighold ved gjentagelser og skriftlige advarsler, jamfør punkt 6-1 i vedtektene.

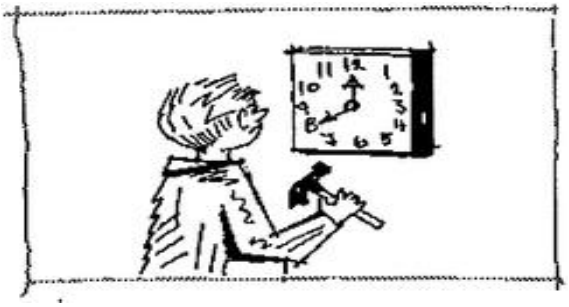
## 1. Alminnelige ordensregler

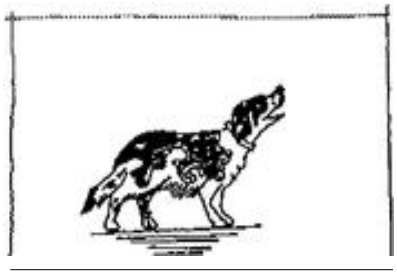
Bruk boligen slik at andre ikke sjeneres.



## 2. Boligen og bo-området

Uro i boligen og boområdet skal unngås fra kl. 2200-0600. Musikkøvelser, banking og boring kan bare skje i tidsrommet kl. 0800-2000 på hverdager.



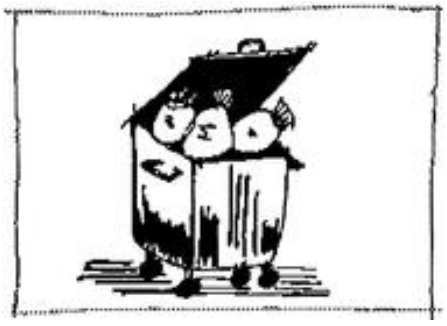


## 3. Regler for husdyrhold

Søknad om anskaffelse av husdyr ska! sendes styret i Borettslaget.

## 4. Boss

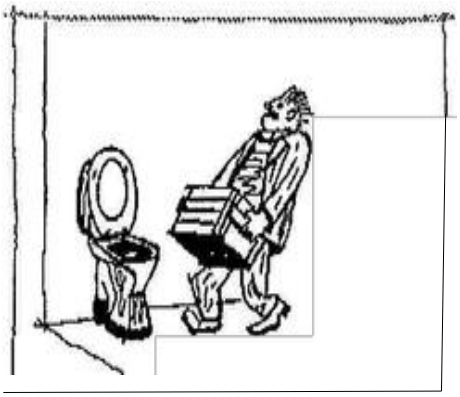
Bosset skal være forsvarlig pakket før det legges i Containerne.



## 5. Tørkeplasser

Tørking og lufting av tøy bør så langt det er mulig unngås på søndager, Helligdager og offentlige høytidsdager.·





## 6. Bad, WC og ledninger

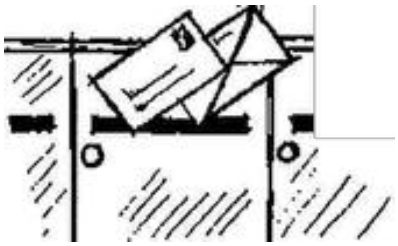
Alle rom også kjellere må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser, Det må ikke kastes uvedkommende ting i klosettet, og det må bare brukes toalettpapir.

## 7. Bilplasser og garasjeanlegg

Parkering av biler skal bare skje på de anviste parkeringsplassene. Garasjeplassene er i Langerinden Borettslag. Ved kjøring av bil i boligområdet, må det vises hensyn til de små og senk hastigheten. Det er kun tillatt med av- og pålessing inne i selve boligområdet. Biler skal parkeres i garasjen eller på de angitte gjesteparkeringsplassene(3 timer gratis) eller langs offentlig vei.  Det er ikke tillatt a vaske biler utenfor den enkelte bolig eller i boligområdet av hensyn til kjemikalier som brukes i vask.  Barn som leker vil komme i kontakt med kjemikaliene og disse er helsefarlige for store og små. På kalde dager fryser vannet til is, og alle vet hva dette kan medføre.

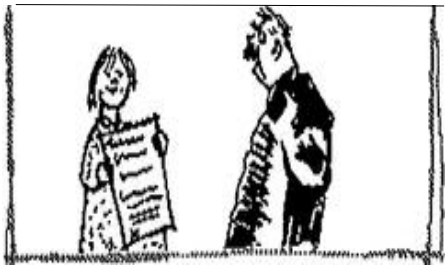


## 8. Meldinger og henvendelser



Meldinger fra borettslagets styre eller Vestbo til andelseierne vil skje ved; epost, skriv/brev eller oppslag ved bosshuset. Henvendelser til styret i borettslaget skal skje skriftlig med unntak av hastesaker. Styret har egen postkasse ved postkasse stativ.

## 9. Plikter og ansvar



Det vises for øvrig ti! vedtektene som inneholder Bestemmelser om plikter og ansvar.
Det vises særlig til bestemmelsene om innbetaling av felleskostnader og indre vedlikehold av boligen. Bruksoverlating(fremleie) må ikke Skje uten godkjenning fra styret i borettslaget.

## 10. Regler for bruk av Trampoliner i Borettslaget



Trampoliner må til en hver tid være forsvarlig sikret. De må ikke være til sjenanse med henblikk på støy, samtidig oppfordres det til dialog med naboer. Det er ikke tillatt og sette opp trampoliner på terrasser inn mot naboer. Beboere er selv ansvarlig for eventuelle følgeskader hvis sterk vind skulle slite de løs.

**Vedtekter**

**for Høgehøien Borettslag org nr 954076326**
**tilknyttet**
**Vestlandske Boligbyggelag**

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 27.11.1974, sist endret den 11.10.1983, 27.05.2003, 30.05.2006 og 09.06.2020

## 1. Innledende bestemmelser

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

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

## 2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

### 2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

## 3. Forkjøpsrett

### 3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

### 3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

### 3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

## 4. Borett og bruksoverlating

### 4-1 Boretten

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

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

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

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

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

### 4-2 Bruksoverlating

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

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

**5. Vedlikehold**

**5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

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

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

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

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

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

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

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

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

9) Vedlikeholdsplikten gjelder også for tilbygg, påbygg, fritt-stående bygg, terrasser, gjerder og lignende.

10) Vedlikeholdsplikten gjelder også utvendig malingsarbeid. Borettslaget holder maling, utstyr, vaskemidler og stiger, dette gjelder kun for opprinnelig bygningsmasse

11) Fargevalg på tilbygg, påbygg, fritt-stående bygg, skillevegger, gjerder og lignende skal være lik og samme farge som på husene i rekkene.

**5-2 Andelseiernes plikt til å holde fri adkomst rundt rekkehusene**

1) Andelseierne skal sørge for at det fri adkomst rundt husrekkene slik at det er mulig og bære ut/inn møbler, inventar etc, samt at det er tilkomst for båretransport og brannvesen, det vil si at det ikke skal være hindringer som gjerder og høye hekker.

2) Ingen andelseiere kan nekte en slik adkomst.

**5-3 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

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

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

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

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

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

## 6. Pålegg om salg og fravikelse

**6-1 Mislighold**

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

**6-2 Pålegg om salg**

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

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

## 7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

## 8. Styret og dets vedtak

**8-1 Styret**
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

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

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

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

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

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

**8-3 Styrets vedtak**

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

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

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

**8-4 Representasjon og fullmakt**
To styremedlemmer 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 varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager, innkallingen kan sendes som epost. 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, meldingen kan sendes som epost.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en

andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

**10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

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

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

**10-2 Taushetsplikt**
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om

noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

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

## 11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

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

# Innkalling til
# Generalforsamling
# Høgehøien Borettslag



# Innkalling til ordinær generalforsamling for Høgehøien Borettslag

Andelseierne i Høgehøien Borettslag innkalles herved til ordinær generalforsamling tirsdag 12.05.2026. kl. 19:00. Møtet vil bli holdt i Vi bryr oss Hallen.

## Dagsorden

1 Konstituering

- 1.1 Status fremmøte
- 1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden
- 1.3 Valg av møteleder
- 1.4 Valg av referent
- 1.5 Valg av protokollvitne
- 1.6 Valg av tellekorps

2 Årsberetning 2025

3 Godkjenning av årsregnskap for året 2025/Revisjonsberetning

4 Fastsetting av godtgjørelse til styret

5 Valg

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

6 Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

7 Saker

- 7.1 Balansert ventilasjon

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

04.05.2026

Styret

Vedlegg: Årsberetning, årsregnskap, revisjonsberetning og fullmaktsskjema

## 2. Årsberetning 2025

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

**Forslag til vedtak:** Årsberetningen ble tatt til etterretning.

## 3. Godkjenning av årsregnskap for året 2025/ Revisjonsberetning

Årsregnskapet og revisjonsberetningen er vedlagt innkallingen.

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

## 4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

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

**Styrets innstilling:** Styrehonoraret holdes uendret, og settes til kr. 74 400,-.

## 5. Valg

### 5.1 Valg av styremedlemmer

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

- Lena Steensen Nordtveit styremedlem valgt for 2 år i 2024, er på valg i år.
- Asbjørn Iversen styremedlem valgt for 2 år i 2024, er på valg i år, ønsker gjenvalg.
- Stig Refseth styremedlem valgt for 2 år i 2024, er på valg i år.

**Forslag til vedtak:** Som styremedlem for 2 år velges:

- Ragnhild Nepstad
- Kurt Helge Pedersen
- Asbjørn Iversen

### 5.2 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

- Fredrik Hansen varamedlem valgt for 1 år i 2025, er på valg i år.
- Christine Waldersnes varamedlem valgt for 1 år i 2025, er på valg i år.

### 5.4 Valg av valgkomité

Morten Hovland og Erik Grønner har vært valgkomite 2025-2026.

## 6. Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

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

# 7. Saker

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

## 7.1 Balansert ventilasjon

Styret har mottatt flere forslag fra andelseiere som ønsker å få installert balansert ventilasjon. I den forbindelse er det innhentet tilbud fra Bergen luftteknikk på installasjon balansert ventilasjon i 36 boenheter i Høgehøien borettslag. Se vedlagt tilbud.

**Dette er et forslag som krever 2/3 flertall av stemmene på generalforsamlingen, jf. vedtektene punkt 8-3 (2) nr. 1.**

**Forslag til vedtak:** Installere balansert ventilasjon i 36 boenheter i Høgehøien borettslag.

**Styrets innstilling:** Styret viser til innkommet forslag om installasjon av balansert ventilasjon i borettslaget, samt mottatt tilbud fra leverandør med en kostnadsramme på kr 3.296.622 ekskl. mva.

Styret har vurdert forslaget og ønsker å gi følgende innstilling:

Installasjon av balansert ventilasjon vil være et omfattende tiltak med betydelige investeringskostnader. I tillegg til selve installasjonen vil det påløpe økte kostnader knyttet til drift, service og vedlikehold av anlegget over tid. Disse kostnadene må dekkes gjennom felleskostnadene og vil dermed medføre en økning i husleien for andelseierne.

Styret vurderer at det per i dag ikke er tilstrekkelig grunnlag for å prioritere et såpass kostnadskrevende tiltak, sett opp mot borettslagets øvrige vedlikeholdsbehov og økonomiske situasjon. Det foreligger også usikkerhet knyttet til totale kostnader, herunder eventuelle tilleggskostnader som ikke er inkludert i tilbudet (for eksempel hulltagning i betong/mur og tilpasninger i bygningsmassen).

På bakgrunn av dette anbefaler styret at forslaget ikke vedtas på nåværende tidspunkt.

Styret vil samtidig understreke at ventilasjon er et viktig tema, og kan på et senere tidspunkt komme tilbake med en mer helhetlig vurdering dersom det anses nødvendig.

**Styrets forslag til vedtak:**

Forslaget om installasjon av balansert ventilasjon vedtas ikke.

## Fullmakt

Undertegnede gir herved (fyll inn navn):_____

fullmakt til å møte og avgi stemme på mine vegne på generalforsamling for Høgehøien Borettslag tirsdag 12.05.2026

Sted:_____ Dato:_____

_____

Eiers signatur og navn i blokkbokstaver

**Kun eiere eller personer med fullmakt har stemmerett.**

**Borettslag**: Kun èn fullmakt per person.

Burettslagslova § 7-3. Fullmektig.

(1) Ein andelseigar kan møte ved fullmektig. Ingen kan vere fullmektig for meir enn ein andelseigar, men der fleire eig ein andel saman, kan dei ha sams fullmektig. Ei fullmakt kan kallast tilbake når som helst.

NB! Det må ikke gjøres endringer på dette fullmaktsskjemaet eller føres på utfyllende tekst i forbindelse med saker som skal opp på møtet. Dette vil medføre at fullmakten blir annullert.

# Årsberetning 2025 for Høgehøien Borettslag

## Virksomhetens art og lokalisering

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

Selskapet ligger i Bergen kommune

## Styrets arbeid

**Årsberetning for styret**
I løpet av året har styret hatt fokus på både vedlikehold, forbedringer og økonomisk kontroll i borettslaget.

Styret har avholdt 4 styremøter i løpet av året. I tillegg benyttes en digital kommunikasjonsplattform for løpende dialog, noe som har bidratt til effektiv og hyppig oppfølging av saker.

Det er gjennomført flere tiltak for å forbedre uteområdene, blant annet fjerning av hekk som er erstattet med sprinkelgjerde. Dette bidrar til et mer åpent og vedlikeholdsvennlig miljø.

På vedlikeholdssiden er det innhentet nye tilbud på stillas, hvor styret lyktes med å fremforhandle en gunstig pris. Det er også gjennomført bytte av kledning på endevegg i leilighet 196, samt installasjon av nytt rør-i-rør-system hos andelseier i leilighet 218.

Styret har videre gjennomgått en prioriteringsliste for utbedring av dragere under altaner hos samtlige andelseiere, inkludert tilhørende stolper. Dette arbeidet danner grunnlag for fremtidige vedlikeholdstiltak.

Det er gjennomført HMS-runder med fokus på brannvern i alle enheter. Gjennomgangen avdekket enkelte forbedringspunkter i flere leiligheter for å sikre tilfredsstillende brannsikkerhet, og disse er fulgt opp med anbefalinger til den enkelte andelseier.

Det er også lagt ned betydelig arbeid i å forbedre borettslagets økonomiske betingelser. Styret har fremforhandlet bedre rentebetingelser hos bank, samt gjennomgått og forbedret forsikringsavtaler. På tampen av året er det også arbeidet med nye avtaler for TV og internett, som forventes ferdigstilt i nær fremtid.

Det har blitt organisert dugnader i løpet av året, noe som bidrar til både vedlikehold av fellesområder og et godt bomiljø.

Det har i løpet av året også blitt satt ny salgsrekord i borettslaget, med en oppnådd pris på kr 5.200.000,-. Dette reflekterer en positiv utvikling og attraktivitet for boligene i borettslaget.

Styret har gjennom hele året hatt særlig fokus på økonomistyring, med mål om å sikre en bærekraftig drift og unngå underskudd ved årets slutt.

**Videre arbeid**
Styret vil fortsette arbeidet med sterkt fokus på økonomi, samt gjennomføre nødvendig vedlikehold for å forebygge større og mer kostbare tiltak på sikt.

Ordningen med støtte til utskifting av rør-i-rør-system opprettholdes, hvor det fortsatt gis godkjenning til inntil to enheter per år, i tråd med tidligere vedtak.

Styret vil også gjennomgå eksisterende avtaler med tilhørende borettslag, med mål om å

fremforhandle oppdaterte og mer hensiktsmessige avtaler som bedre ivaretar dagens behov knyttet til parkering og garasjeanlegg.

## Vedlikehold og påkostninger

Styret har i løpet av året utført følgende vedlikeholdsoppgaver:

Dugnader vår og høst.
fjernet hekk, erstattet med sprinkel gjerde, utbedret defekt kum i gate. bytte av kledning

Følgende vedlikeholdsoppgaver gjenstår/planlegges utført: Dragere, stolper

Borettslagets bygningsmasse og eiendommer framstår i dag slik:

## Internkontroll / HMS

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

Vi har denne perioden benyttet oss av et eksternt firma for en nøyere gjennomgang av Brannvernet.

## Forretningsførsel, revisjon, forsikring

Borettslagets forretningsfører er Vestbo BBL.

Borettslagets revisor er Ernst & Young

Borettslagets forsikringsselskap har vært If Skadeforsikring NUF.

Borettslaget har tegnet følgende forsikringer: Fullverdiforsikring for bygningsmassen

Borettslagets egenandel ved skade er kr 15 000.

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

Henvendelser i tilknytning til skadesaker rettes til Vestbo.

## Styresammensetning/andre tillitsvalgte

Styret har siden ordinær generalforsamling onsdag 21.05.2025 bestått av:

Styreleder, Audun Lygre-Håkedal
Styremedlem, Stig Refseth
Styremedlem, Asbjørn Iversen
Styremedlem, Lena Steensen Nordtveit
Varamedlem, Fredrik Hansen
Varamedlem, Christine T. Waldersnes Bårdsen

**Andre tillitsvalgte i perioden - valgkomité:**

Morten Hovland og Erik Grønner

**Av styrets medlemmer er følgende på valg:**

Styremedlem, Asbjørn Iversen (ønsker gjenvalg)

Styremedlem Lena Stensland

Styremedlem Stig Refset

Varamedlem, Fredrik Hansen

Varamedlem, Christine T. Waldersnes Bårdsen

Årsmeldingen er godkjent av styret.

## 93 Høgehøien Borettslag RESULTATREGNSKAP 2025

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|---|
| **INNTEKTER:** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | | 2 008 800 | 1 944 000 | 1 944 000 | 2 073 600 |
| Andre inntekter | 7 | 350 784 | 353 232 | 350 784 | 350 784 |
| **SUM INNTEKTER** | | **2 359 584** | **2 297 232** | **2 294 784** | **2 424 384** |
| **KOSTNADER:** | | | | | |
| Styrehonorar | 8 | 74 400 | 74 400 | 74 400 | 74 400 |
| Arbeidsg.avg., personalkostn. | 8 | 10 490 | 10 490 | 10 490 | 10 490 |
| Forretningsførsel | | 107 350 | 101 442 | 107 341 | 111 520 |
| Kontingent BBL | | 10 800 | 10 800 | 10 800 | 10 800 |
| Andre honorarer | | 13 242 | 4 500 | 4 500 | 4 500 |
| Revisjon | | 8 500 | 8 500 | 9 000 | 8 500 |
| Forsikringspremier | | 129 417 | 108 095 | 130 000 | 143 000 |
| Energikostnader | | 11 100 | 21 170 | 20 000 | 15 000 |
| Kommunale avgifter | | 673 536 | 621 753 | 671 518 | 710 200 |
| Andre driftskostnader | 9 | 319 796 | 267 587 | 301 852 | 350 600 |
| Vedlikehold | 10 | 175 179 | 509 710 | 490 000 | 150 000 |
| **SUM KOSTNADER** | | **1 533 810** | **1 738 447** | **1 829 901** | **1 589 010** |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **825 774** | **558 785** | **464 883** | **835 374** |
| **FINANSINNT OG KOSTNADER** | | | | | |
| Finansinntekter | | 2 415 | 7 920 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | | 509 388 | 547 670 | 514 757 | 455 020 |
| **NETTO FINANSPOSTER** | | **-506 973** | **-539 750** | **-514 757** | **-455 020** |
| **ÅRSRESULTAT** | **1, 4** | **318 801** | **19 036** | **-49 874** | **380 354** |
| **Overføringer og disponeringer** | | **318 801** | **19 036** | **0** | **0** |

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **Anleggsmidler** | | | |
| **Varige driftsmidler:** | | | |
| Eiendom | 2, 3 | 17 694 000 | 17 694 000 |
| **Sum anleggsmidler** | | **17 694 000** | **17 694 000** |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| **Fordringer:** | | | |
| Restanser felleskostnader | | 28 000 | 0 |
| Vestbo i mellomregning | | 5 171 | 225 095 |
| Andre fordringer | | 98 339 | 183 513 |
| **Bankinnskudd og kontanter:** | | | |
| Innestående bank | | 83 819 | 0 |
| **Sum omløpsmidler** | | **215 329** | **408 608** |
| **SUM EIENDELER** | | **17 909 329** | **18 102 608** |

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|---|
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| **INNSKUTT EGENKAPITAL:** | | | |
| Andelskapital | 4 | 3 600 | 3 600 |
| **Sum innskutt egenkapital** | | **3 600** | **3 600** |
| **OPPTJENT EGENKAPITAL:** | | | |
| Annen egenkapital | 4 | 642 281 | 323 481 |
| **Sum opptjent egenkapital** | | **642 281** | **323 481** |
| **Sum egenkapital** | **4** | **645 881** | **327 081** |
| GJELD | | | |
| **Langsiktig gjeld:** | | | |
| Pant-og gjeldsbrev lån | 5, 6 | 9 285 084 | 9 625 762 |
| Borettsinnskudd | 6 | 7 862 400 | 7 862 400 |
| **Sum langsiktig gjeld:** | | **17 147 484** | **17 488 162** |
| **Kortsiktig gjeld:** | | | |
| Forskuddsbetalt felleskostnader | | 28 000 | 0 |
| Leverandørgjeld | | 87 619 | 287 365 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 345 | 0 |
| **Sum kortsiktig gjeld** | | **115 964** | **287 365** |
| **Sum gjeld:** | | **17 263 448** | **17 775 527** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **17 909 329** | **18 102 608** |

Sted:_____, dato:_____

Audun Lygre-Håkedal
Styreleder

Asbjørn Iversen
Styremedlem

Lena Steensen Nordtveit
Styremedlem

Stig Refseth
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

### Skatt

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

Arten av virksomhet
Selskapet er et boligselskap som har som formål å forvalte andelseiernes boliger. Selskapet har ikke økonomisk inntjening som formål

Virksomheten ligger i Bergen kommune

### Varige driftsmidler

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

### Fordringer

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

### Inntekter

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

## Note 1 - Disponible midler

| | Regnskap 31.12.25 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|
| **A. Disponible midler pr. 01.01.** | **121 243** | **419 179** |
| **B. Endring disponible midler** | | |
| Årsresultat (se resultatregnskap) | 318 801 | 19 036 |
| Endring langsiktig gjeld (avdrag/opptak) | -340 678 | -316 972 |
| **B. Årets endring i disponible midler** | **-21 877** | **-297 936** |
| **C. Disponible midler** | **99 365** | **121 243** |
| **Spesifikasjon av disponible midler:** | | |
| Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans | 5 171 | 225 095 |
| Kortsiktige fordringer | 126 339 | 183 513 |
| Kontanter og bankinnskudd | 83 819 | 0 |
| **Omløpsmidler** | **215 329** | **408 608** |
| **Kortsiktig gjeld** | **-115 964** | **-287 365** |
| **Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler** | **99 365** | **121 243** |

## Note 2 - Anleggsmidler/varige driftsmidler

| | Byggningsmesige Anlegg |
|---|---|
| Anskaffelseskost pr.01.01 : | 17 694 000 |
| Årets tilgang : | 0 |
| Årets avgang : | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12: | 17 694 000 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12: | 0 |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0 |
| Bokført verdi pr.31.12: | 17 694 000 |
| Anskaffelsesår : | 1982 |
| Antatt levetid i år : | |

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

## Note 3 - Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør

| | Regnskap 2025 |
|---|---|
| 1100 Bygningsmessige anlegg | 17 694 000 |
| **Sum** | **17 694 000** |

## Note 4 - Egenkapital

| | 01.01.2025 | Årets resultat | 31.12.2025 |
|---|---|---|---|
| **Endring av egenkapital i år** | | | |
| Innskutt egenkapital | 3 600 | 0 | 3 600 |
| Annen egenkapital | 323 481 | 318 801 | 642 281 |
| **Sum egenkapital 31.12.** | **327 081** | **318 801** | **645 881** |

## Note 5 - Langsiktig gjeld

| | |
|---|---|
| **Kreditor:** | **Handelsbanken Asane** |
| **Lånenummer:** | **95267281689** |
| Lånetype: | Annuitet |
| Opptaksår: | 2020 |
| Rentesats: | 5.04 % |
| Betingelser: | Flytende rente |
| Beregnet innfridd: | 30.06.2042 |
| Opprinnelig lånebeløp: | 11 246 902 |
| Lånesaldo 01.01: | 9 625 762 |
| Avdrag i perioden: | 340 678 |
| **Lånesaldo 31.12:** | **9 285 084** |
| Saldo 5 år frem i tid: | 7 228 979 |

## Langsiktig gjeld

| | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Sum fellesgjeld |
|---|---|---|---|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter | 36 | 257 919 | 9 285 084 |

Noten viser fellesgjeld fordelt på de ulike leilighetstypene.

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

## Note 6 - Gjeld som er sikret med pant utgjør

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|
| 2230 Andre pantelån | 9 285 084 | 9 625 762 |
| 2250 Borettsinnskudd | 7 862 400 | 7 862 400 |
| **Sum** | **17 147 484** | **17 488 162** |

## Note 7 - Andre inntekter

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|
| 3615 Dugnad | 30 240 | 30 240 |
| 3616 Kabel-TV / Digital-TV / Internett | 315 360 | 315 360 |
| 3690 Leieinntekter | 5 184 | 7 632 |
| **Sum** | **350 784** | **353 232** |

Konto 3690 er kom.avg og forsikring tilbygg.

## Note 8 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|
| 5330 Styrehonorar | 74 400 | 74 400 |
| 5400 Arbeidsgiveravgift | 10 490 | 10 490 |
| **Sum** | **84 890** | **84 890** |

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i regnskapsåret.

## Note 9 - Andre Driftskostnader

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|
| 5124 Fri dugnadsutbetaling | 11 850 | 5 500 |
| 6391 Alarm og brannvern | 18 476 | 0 |
| 6395 Sommer- og vinterkostnader | 12 640 | 23 113 |
| 6780 Løpende drifts- og serviceavtaler | 11 272 | 10 641 |
| 6980 Kabel-TV / Digital-TV / Internett | 250 776 | 210 192 |
| 7430 Gave, ikke fradragsberettiget | 1 010 | 0 |
| 7520 Premie sikringsfond felleskostnader | 2 290 | 2 297 |
| 7781 Bomiljø | 11 483 | 15 844 |
| **Sum** | **319 796** | **267 587** |

## Note 10 - Vedlikehold

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|
| 6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger | 133 098 | 457 065 |
| 6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg | 6 590 | 14 318 |
| 6690 Reparasjon og vedlikehold annet | 35 491 | 38 328 |
| **Sum** | **175 179** | **509 710** |

Resultat og balanse med noter for Høgehøien Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Høgehøien Borettslag**

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder | Audun Lygre-Håkedal (sign.) | 20.03.2026 |
| Styremedlem | Asbjørn Iversen (sign.) | 18.03.2026 |
| Styremedlem | Lena Steensen Nordtveit (sign.) | 19.03.2026 |
| Styremedlem | Stig Refseth (sign.) | 18.03.2026 |

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

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

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Høgehøien Borettslag

**UAVHENGIG REVISORS BERETNING**

## Konklusjon

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

Etter vår mening

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

## Grunnlag for konklusjon

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

## Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

## Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: CHWFM-PCUAE-D9BQG-1RXYT-DVACD-N0P1H

Shape the future
with confidence

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

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

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

Bergen, 20. april 2026
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: CHWFM-PCUAE-D9BQG-1RXYT-DVACD-N0P1H



A member firm of Ernst & Young Global Limited

PENNEO

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

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

**Truls Nesslin**
**Statsautorisert revisor**
*På vegne av: Ernst & Young AS*
*Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5993-4-2263660*
*IP: 147.161.xxx.xxx*
*2026-04-20 13:37:43 UTC*

QES

bankID

*Penneo Dokumentnøkkel: CHWFM-PCUAE-D9BQG-1RXYT-DVACD-N0P1H*

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

BERGLUFT
BERGEN LUFTTEKNIKK A.S.

Hardangerveien 72, seksjon nr 24
5224 Nesttun

Telefon : +47 55 29 12
E-Mail: bergluft@online.no

Bankgiro: 6501.05.19173

Foretaksnr: NO 925 422 622 MVA

Høgehøien Borettslag
Breimyra
5134 Flaktveit

Bergen 14.12.2025

**Tilbud : Høgehøien Borettslag**
**Luftbehandlings anlegg**

Viser til befaring samt mottatt materiell samt befaring gjeldene ovennevnte prosjekt og har den gleden av å gi tilbud på levering og montering av ventilasjon i henhold til vedlegg.

Tilbud sum balansert ventilasjon eks mva kr 3.296.622.-

Lønns og prisstiging i h h t SSB's bygge kostnadsindeks boligblokk i alt,
datert 31.12.2025

Bygnings Hulltagning i innervegger er medtatt, samt løsning for inntak og avkast.
Hulltagning i betong eller mur-steinvegger er ikke medtatt

Bergen Luftteknikk AS har implementert kvalitetssikring etter NS-ISO 9000 og HMS etter gjeldene regler.
Bedriften har sentral godkjenning tiltaksklasse 3 for utførelse og tiltaksklasse 2 for prosjektering som dekker det aktuelle arbeidsområder.

Montasje utføres med egne faste ansatte ventilasjons montører.

Vi er til enhver tid villig til å se på den tekniske og økonomiske delen av vårt tilbud

Med vennlig hilsen
Bergen Luftteknikk AS

Bergen Luftteknikk AS
Hardangerveien 72, Seksjon 24
5224 Nesttun
Foretaksreg.: NO 925 422 622 MVA

Sveinung Selsto
Prosjektleder

BERGLUFT
BERGEN LUFTTEKNIKK A.S.

Hardangerveien 72, seksjon nr 24
5224 Nesttun

Telefon : +47 55 29 12
E-Mail: bergluft@online.no

Bankgiro: 6501.05.19173

Foretaksnr: NO 925 422 622 MVA

Høgehøien Borettslag
Breimyra
5134 Flaktveit

Bergen 14.12.2025

**Tilbud : Høgehøien Borettslag**
**Luftbehandlings anlegg**

## Beskrivelse.

**Entreprise tilbud omfatter:**

Prosjektering, levering og montering av balansert luftbehandlings anlegg for rekkehus i h h t mottatt underlag.

Leiligheter:
Hver boenhet vil få et besøk av oss hvor vi sammen kartlegger føringsveier for ventilasjons løsning. her vil vi sammen med beboer avtale:

1. plassering av ventilasjons anlegg
2. kanalføringer på loftsplan
3. kanalføringer i plan 1
4. hvor vi trenger tilkomst
5. hva som skal ryddes bort, for tilkomst
6. Avtale for løsning som sier hva som skal gjennomføres samt løsning signeres med beboer.

Med bakgrunn i ovennevnte vil det bli utarbeidet en tegning som sendes til beboer i forkant av oppstart slik at det eventuelt er mulig å gjøre justering dersom ønskelig.
Befaring vil bli gjennomført ca 6 uke før oppstart – Tegning vil foreligge ca 4 uker før oppstart.

Ventilasjons løsning.
Det installeres nytt balansert ventilasjonsanlegg med integrert automatikk, i hver leilighet.
Ventilasjons aggregat er levert med roterende gjenvinner, filter F7, tilluft og fraluftsvifte, elektrisk ettervarme battteri.
Aggregat plassering er på loftsplan. nøyaktig plassering avklares i prosjekteringsfasen.

Balansert ventilasjons løsning for bolig er en investering for fremtiden. Balansert ventilasjon har som formål å fjerne forurenset luft, og i den forbindelse tilføre frisk luft til bolig med riktig temperatur og luftmengde. Alle oppholdsrom tilføres friskluft , fraluft via alle våtrom og bod arealer.
Ventilasjons anlegget er ikke ment å være oppvarmingskilden i boligen. Ventilasjons anlegget trekker via fraluftsdel ut oppvarmet luft fra boligen. Denne varmen avsettes i systemets gjenvinner del. uteluft som tilføres boligen varmes opp via den varmen som er avsatt i gjenvinner. Forholdet her kan beskrives som følger:
Utetemperatur er -5 °C - Man trekker ut luft fra boligen med temperatur på 22°C
gjenvinner i aggregatet varmer opp uteluften til +18 °C

BERGLUFT
BERGEN LUFTTEKNIKK A.S.

Hardangerveien 72, seksjon nr 24
5224 Nesttun

Telefon : +47 55 29 12
E-Mail: bergluft@online.no

Bankgiro: 6501.05.19173

Foretaksnr: NO 925 422 622 MVA

Høgehøien Borettslag
Breimyra
5134 Flaktveit

Bergen 14.12.2025

**Tilbud : Høgehøien Borettslag**
**Luftbehandlings anlegg**

Balansert ventilasjons løsning bidrar til redusert energiforbruk i boligen knyttet til oppvarming. Men hoved grunn for installasjon av balansert ventilasjon i bolig er å sørge for et mer stabilt inneklima i hele boligen. Et godt inneklima bidrar til «friske» hus, mindre trekk og helseplager. En løsning som for fremtiden gir:

- bedre stabilt inneklima og temperatur
- forebygge helseproblemer som astma, allergi og hodepine, som ofte har årsak i inneklima
- Riktig løsning og informasjon knyttet til radon i området vil balansert ventilasjon bidra til redusert radon forekomst i boligen.
- Det reduserer fukt problematikk i boligen som igjen bidrar til redusert kondens og fuktskader i boligen.
- Det sparer energi og penger, fordi man uten denne løsning «lufter» ut all energi som man tilfører boligen knyttet til oppvarming.
- Balansert ventilasjon gir en mer stabil samt behagelig temperatur i boligen, grunnet omrøringsløsning av luft i boligen.

**Funksjons krav**:
Anlegget vil bli utarbeidet og montert og i drift satt slik at det tilfredsstiller de krav som er satt i spesifikasjon, samt lover og forskrifter, standarder og regler for leiligheter gjeldene luftbehandling. Lyd og lufttemperaturer som oppgitt er ivaretatt.

**HMS :**
Det vil fra vår side være fokus på HMS i hele byggesak..

**Kanalnett**
Alle kanalsystemer, deler og oppheng tilfredsstiller NS .

**Luftfordelingsutstyr**
Det monteres nødvendig antall tillufts ventiler og avtrekksventiler for omrøringsventilasjon.

**Isolasjon**
Utvendig termisk isolering av inntaks og avkast kanaler samt øvrige kanaler på kaldt loft til ventilasjonsaggregat, med glava lamellmatte

**Prøving / innregulering**

BERGLUFT
BERGEN LUFTTEKNIKK A.S.

Hardangerveien 72, seksjon nr 24
5224 Nesttun

Telefon : +47 55 29 12
E-Mail: bergluft@online.no

Bankgiro: 6501.05.19173

Foretaksnr: NO 925 422 622 MVA

Anlegg innregulering etter fellesnordiske regler for innregulering av luftmengder i ventilasjonsanlegg

Høgehøien Borettslag
Breimyra
5134 Flaktveit

Bergen 14.12.2025

**Tilbud : Høgehøien Borettslag**
**Luftbehandlings anlegg**

**Anmeldelser:**
Vi foretar de nødvendige anmeldelser av anlegget, det inkluderer nødvendige ytelser ifølge plan og bygnings loven, som godkjenninger m.m

**Beskrivelse og tegninger** :
Vi foretar utarbeidelse av nødvendig arbeids underlag.
Samt utsending av informasjon til elektro.

KJØKKENHETTE
VI HAR IKKE MEDTATT KJØKKENHETTE I VÅRT TILBUD. EI HELLER LØSNING KNYTTET TIL TRYKKSTYRING FOR DETTE.

**Følgende arbeider er ikke medtatt i vårt tilbud:**
Vi har ikke medtatt bygningsmessige arbeider som hulltagning i betong gulv /vegger.
Bygningsmessige arbeider som innkassing og maler arbeider.
Elektroarbeider

Hulltagning i baderomsfliser. Her gjør vi dere oppmerksom på at vi ikke står ansvarlig for om baderomsfliser sprekker eller blir deformert ved hulltagning i disse. Årsak er av erfaring har vi opplevd at slikt arbeid ikke er utført av fagarbeidere.

**Fremdrift:**
Vi vil sammen med dere utarbeide en fremdriftspals for den enkelte bolig.

**Fakturering**
Vi vil kunne fakturere den enkelte eier direkte -og tegne avtale med den enkelte

Vi kan dersom ønskelig bistå med tømrer og maler for avdekning av rør i boligen.
Dette må avtales med den enkelte beboer i forbindelse med befaring som skal utføres

BERGLUFT
BERGEN LUFTTEKNIKK A.S.

Hardangerveien 72, seksjon nr 24
5224 Nesttun

Telefon : +47 55 29 12
E-Mail: bergluft@online.no

Bankgiro: 6501.05.19173

Foretaksnr: NO 925 422 622 MVA

Høgehøien Borettslag
Breimyra
5134 Flaktveit

Bergen 14.12.2025

**Tilbud : Høgehøien Borettslag**
**Luftbehandlings anlegg**

Kjøkkenhetter – her vil vi kunne tilby ulike løsninger ut fra ønsker som den enkelte beboer har.
Det vil bli i samarbeid med styret utarbeidet et gitt antall løsninger for dette slik at man har noen valg å velge i. Dette vil også gjelde for de som i dag ønsker kullfilterløsning for sin eksisterende hette.

Løsning ved installasjon av balansert ventilasjons anlegg gir Enova støtte.
Her må den enkelte boligeier søke om støtte. Vi kan bistå i forbindelse med dette.

**Time priser:**

| | |
|---|---|
| Prosjekt leder / ingeniør | kr 845.- pr time |
| Ventilasjons montør | kr 785.- pr time |
| Lærling | kr 610.- pr time |
| Prosjektering | kr 1200.- pr time |

Med vennlig hilsen
Bergen Luftteknikk AS
Sveinung Sæle
Prosjektleder
Foretaksreg.: NO 925 422 622 MVA

Bergen Luftteknikk AS
Hardangerveien 72, Seksjon 24
5224 Nesttun

BERGLUFT
BERGEN LUFTTEKNIKK A.S.

Hardangerveien 72, seksjon nr 24
5224 Nesttun

Telefon : +47 55 29 12
E-Mail: bergluft@online.no

Bankgiro: 6501.05.19173

Foretaksnr: NO 925 422 622 MVA

**Skisse viser enkelt forklart litt om luftmengder i de ulike rom**






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

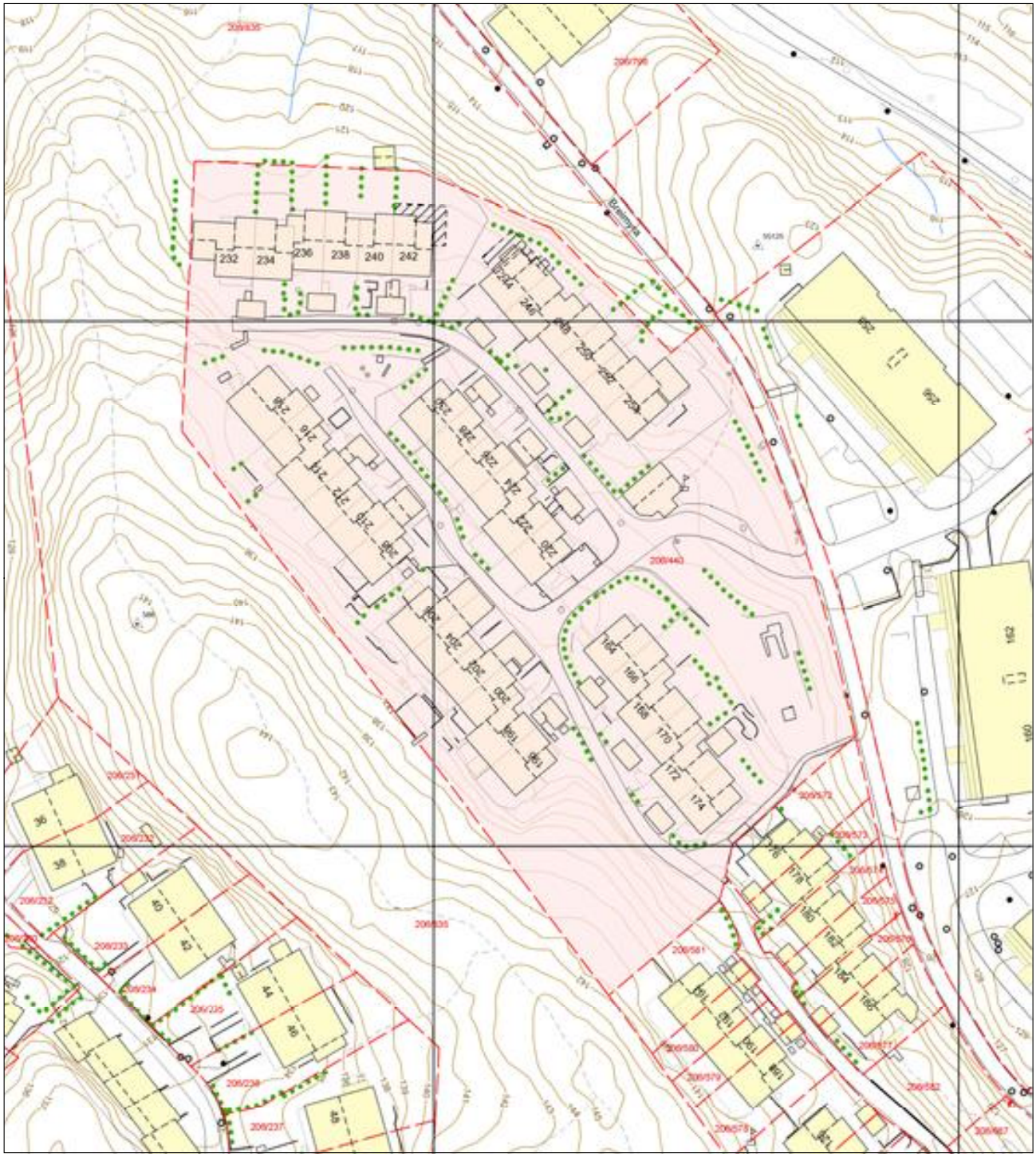
BERGEN
KOMMUNE

# Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1000
Dato: 04.05.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 206/440/0/0
Adresse: Breimyra 166, 5134 FLAKTVEIT m.fl.

N




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

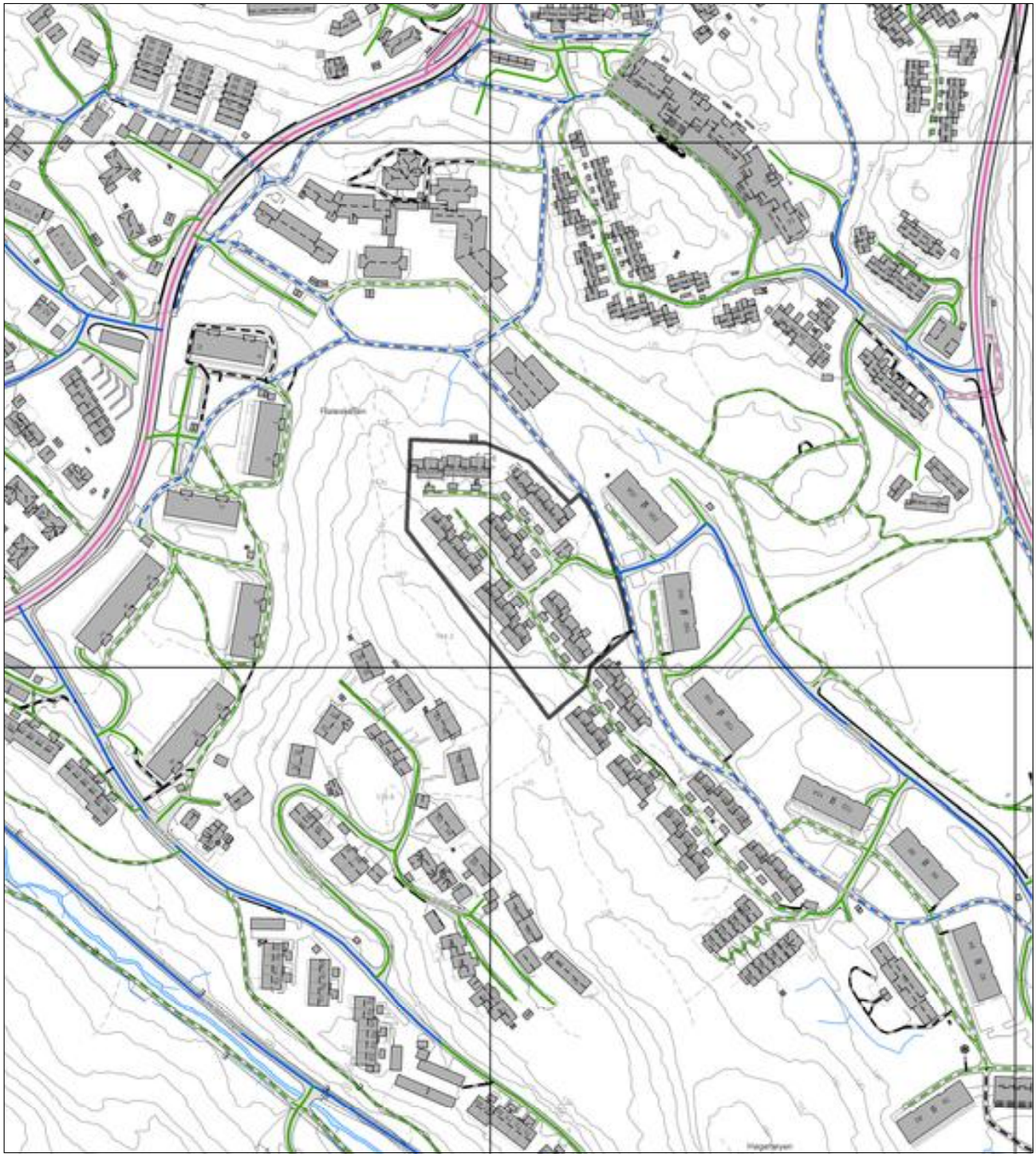
BERGEN
KOMMUNE

# Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 04.05.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 206/440/0/0
Adresse: Breimyra 166, 5134 FLAKTVEIT

N



Europaveg
Europaveg, tunnel
Riksveg
Riksveg, tunnel
Fylkesveg
Fylkesveg, tunnel
Kommunal veg
Kommunal veg, tunnel
Privat veg
Privat veg, tunnel
Gang-/sykkelveg, europaveg
Gang-/sykkelveg, riksveg
Gang-/sykkelveg, fylkesveg
Gang-/sykkelveg, kommunal
Gang-/sykkelveg, privat
Bilferge, fylkesveg

BERGEN KOMMUNE

# PLANINFORMASJON

**Byrådsavdeling for byutvikling**

**Plan- og bygningsetaten**

Planinformasjon for gnr/bnr 206/440/0/0
Utlistet 05. mai 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **261798593** | Grunneiendom | 0 | Ja | 11 962,7 m² | Sikker | - | Ja |

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

## Reguleringsplaner på grunnen

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

| PlanID | Plantype | Plannavn | Status | Ikrafttrådt | Saksnr | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 5285300 | 31 | ÅSANE. FLAKTVEIT FELT IX, REKKEHUSBEBYGGELSE | 3 - Endelig vedtatt arealplan | 11.03.1982 | | 98,5 % |
| 5260100 | 30 | ÅSANE. GNR 206, FLAKTVEIT FELT VI OG IX, SKOLETOMT | 3 - Endelig vedtatt arealplan | 10.10.1983 | 190000845 | 1,3 % |
| 5285200 | 31 | ÅSANE. FLAKTVEIT FELT IX, BLOKKBEBYGGELSE | 3 - Endelig vedtatt arealplan | 11.09.1981 | | 0,2 % |

## Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

| PlanID | Plantype | Plannavn | Saksnr | Ikrafttrådt |
|---|---|---|---|---|
| 4300003 | 31 | ÅSANE. GNR 206 BNR 229-238, FLAKTVEIT FELT X OG XI | | 23.04.1981 |

*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 | 99,0 % |
| 65270000 | 1 - Nåværende | 3001 - Grønnstruktur | Grønnstruktur | G | 1,0 % |

## Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

| PlanID | Hensynssonetype | Hensynssonenavn | Beskrivele | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|---|
| 65270000 | KpStøySone | H220_3 | Vei støy - gul sone | 0,5 % |

## Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

## Planer i nærheten av eiendommen

| PlanID | Plantype | Plannavn | Planstatus | Saksnr |
|---|---|---|---|---|
| 5260000 | 30 | ÅSANE. FLAKTVEIT FELT VI | 3 | - |
| 71740000 | 20 | Kommuneplanens arealdel KPA 2027 | 1 | 202417461 |
| 5280000 | 30 | ÅSANE. FLAKTVEIT FELT VIII OG IX | 3 | - |
| 5280003 | 31 | ÅSANE. FLAKTVEIT FELT VIII/IX, FRIOMRÅDE | 3 | 190710183 |
| 4300000 | 30 | ÅSANE. FLAKTVEIT FELT X OG XI | 3 | - |
| 5260012 | 31 | ÅSANE. GNR 206, FLAKTVEIT FELT VI, OMREGULERING TOMT GYMBYGG | 3 | 190001295 |
| 5265200 | 31 | ÅSANE. GNR 206 BNR 286, FLAKTVEIT FELT VI, ULVHØYEN, BOLIGAREAL H-J-K | 3 | 190001842 |

## 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 05. mai 2026

BERGEN KOMMUNE

# Planinformasjon

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

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

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

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

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

BERGEN KOMMUNE

# Reguleringsplan på grunnen - oversikt

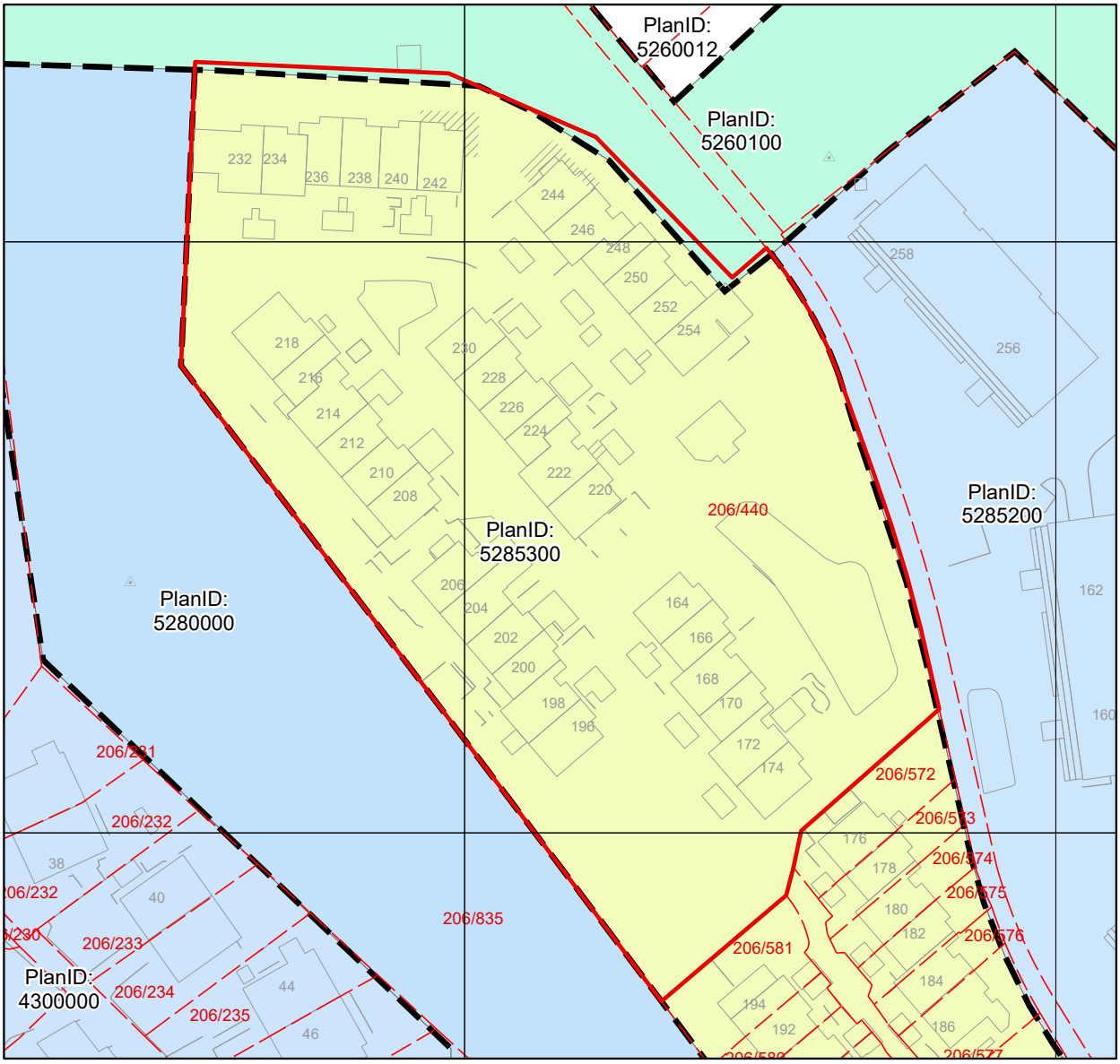
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 206/440
Dato: 05.05.2026 Adresse: Breimyra 166 m.fl.

N

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 5280000, 5285300, 5285200, 5260100

OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon Eiendomsflate



# Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

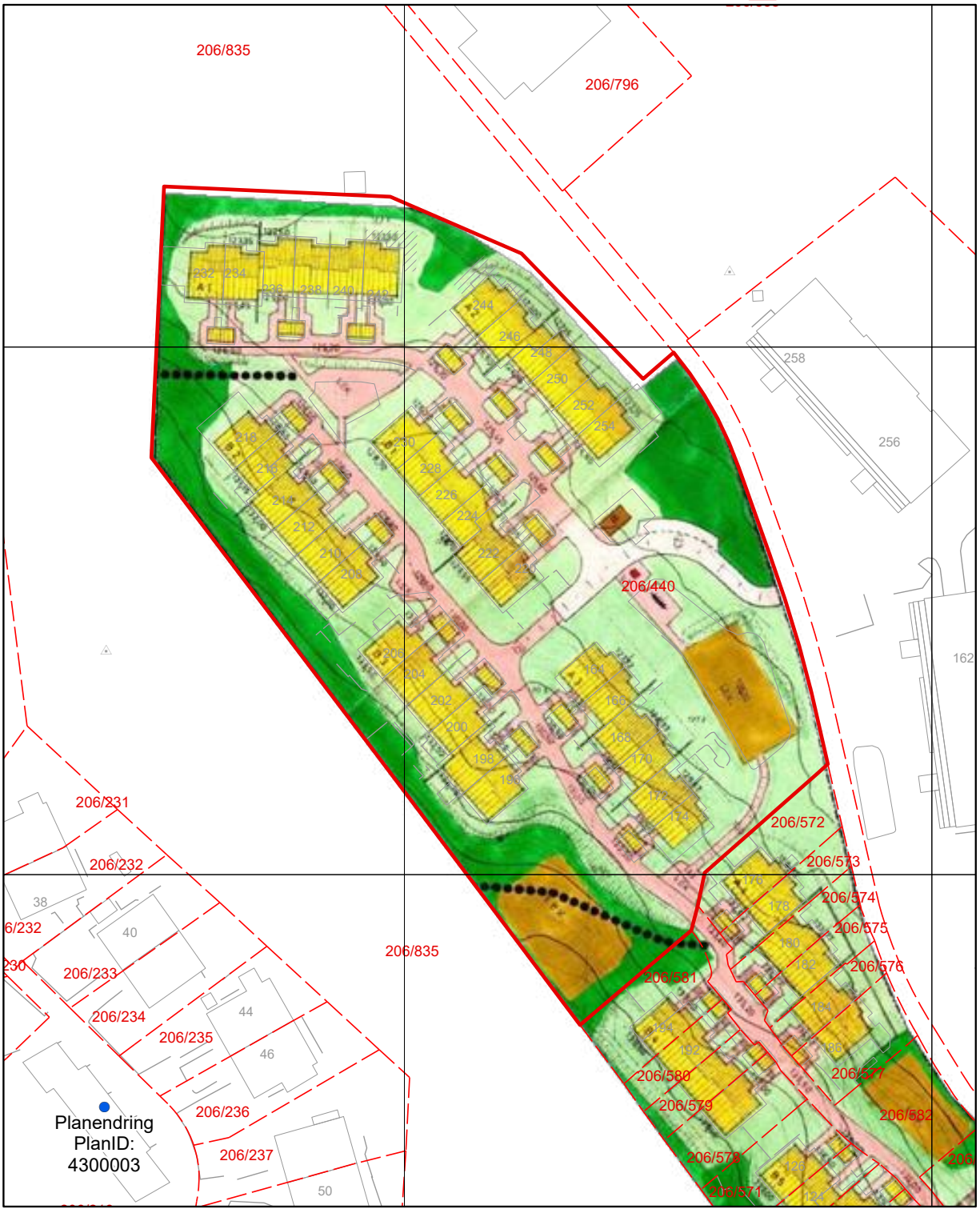
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 206/440
Dato: 05.05.2026 Adresse: Breimyra 166 m.fl.

N

PlanID(er): 5280000, 5285300, 5285200, 5260100

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

Eiendomsflate




OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon

## FORKLARINGER

- BLOKKER
- REKKEHUS
- BOSS-STALLER
- VILLA-TRAFO, OFF. ANL.
- OFF. KJØREVEI
- OFF. GANGVEI, FORTAU
- FELLES KJØREVEI
- GANGVEI, TORG, PLASS
- PARKERING
- LEKEPLASS
- BALLPLASS
- AREALER SOM IKKE BERØRES
- BEARBEIDEDE AREALER
- GANGSTI.

- FELT BEGRENSNING
- GRENSE MOT FRILUFTSAREAL
- GRENSE MOT IKKE BERØRT/ BEHANDLET TERRENG
- PLAN BEGRENSNING



# Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

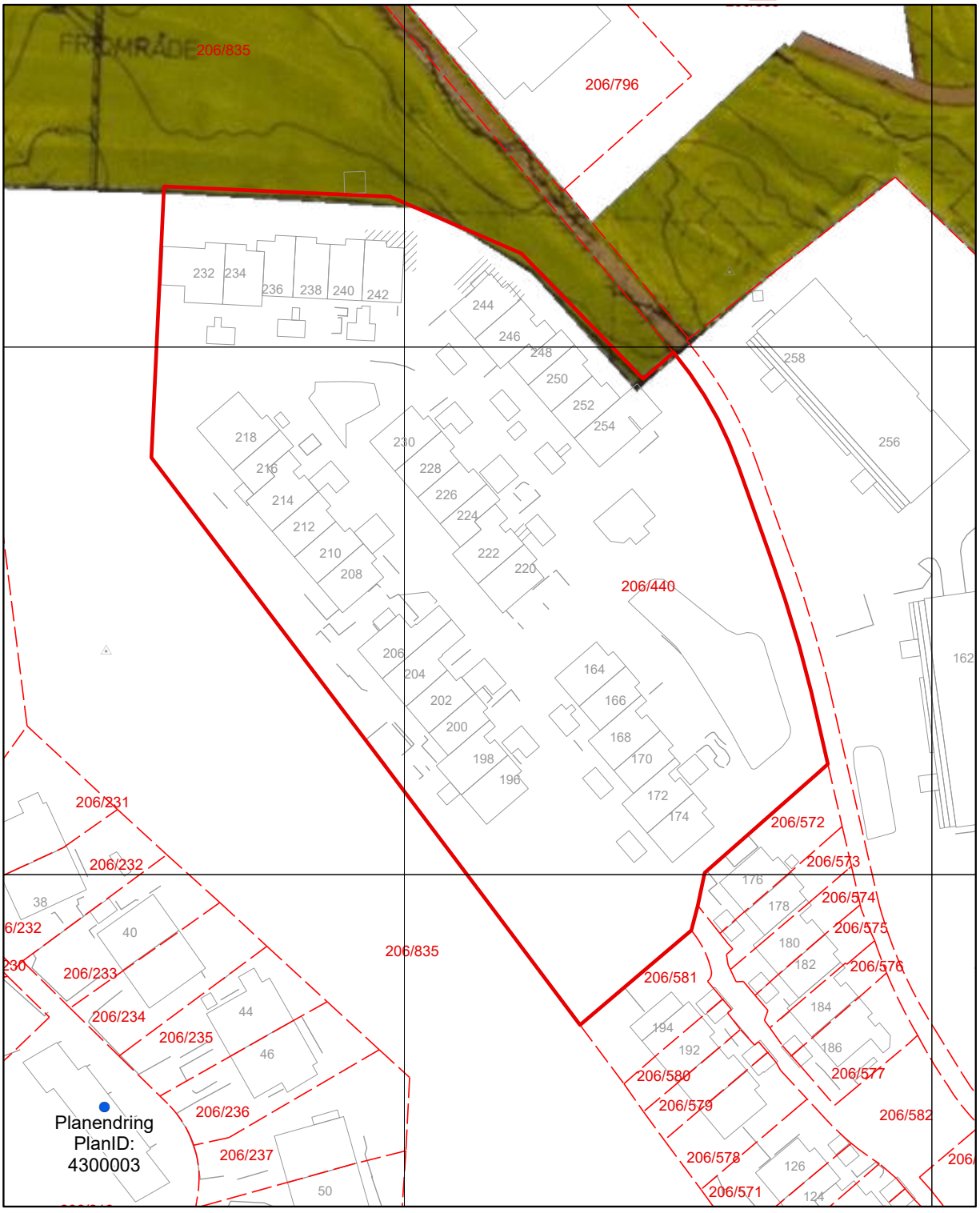
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 206/440
Dato: 05.05.2026 Adresse: Breimyra 166 m.fl.

N

PlanID(er): 5280000, 5285300, 5285200, 5260100

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

Eiendomsflate




OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon


BERGEN KOMMUNE
KOMMUNAL TOMT FLAKTVEIT FELT VI OG IX
REGULERINGSPLAN M. 1: 1000
TEGNING NR. 02
N
BERGEN 5. NOV. 1982 JAN HAALAND MNAL
ÅSANE, FLAKTVEIT, FELT VI og IX.
Reguleringsendring
12/1 1982
M/A 1:1000
BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
Reguleringsavdelingen
Det bekreftes at planen er i samsvar med byggings-
rådets vedtak av 16.2.1983

BERGEN KOMMUNE

# Kommuneplanens arealdel

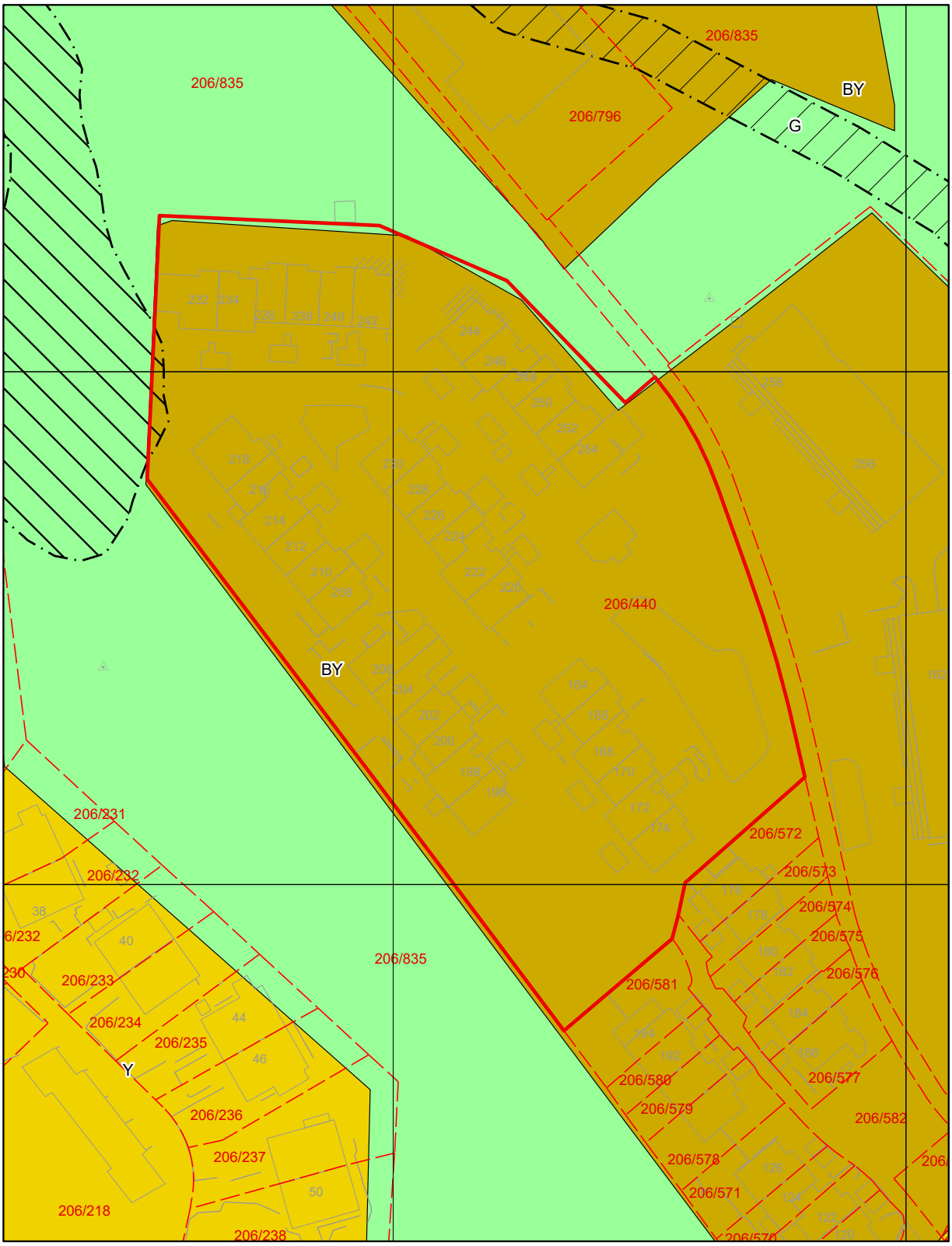
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 05.05.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 206/440
Adresse: Breimyra 166 m.fl.

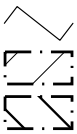
N

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

Eiendomsflate



## Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Angitthensyn kulturmiljø

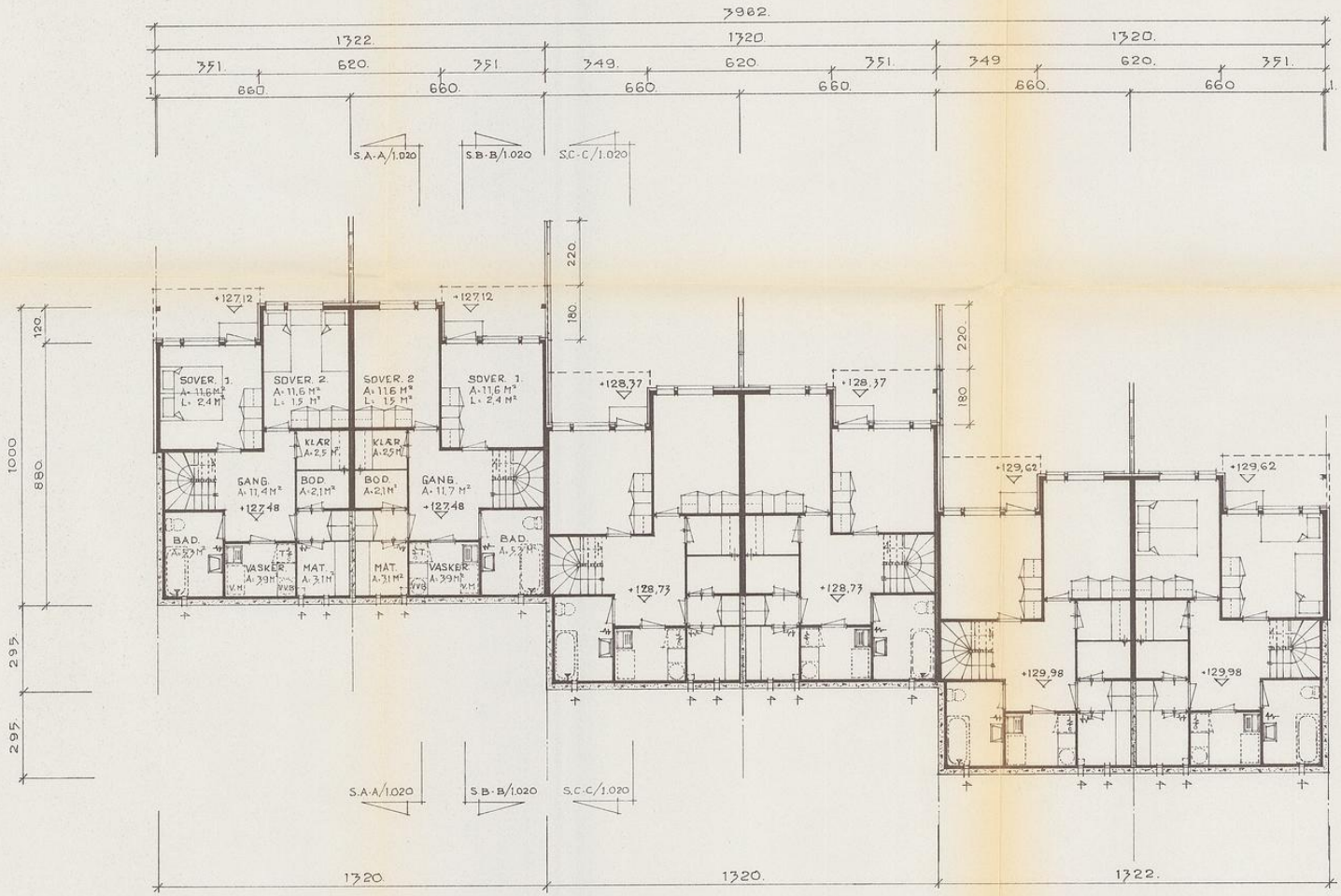
Støysone gul

### KPA2018 Arealformål

Byfortettingssone

Ytre fortettingssone

Grønnstruktur




PLAN AV UNDERETASJE. M. 1:100.
REKKE A3.

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVDELINGEN
812870 21 DEC. 81

GODKJENT
på vilkår, se skriv av 13 SEPT. 1982
BERGEN KOMMUNE
Byutviklingsseksjonen
BYGGESAKSAVDELINGEN

BRANNSEKSJONEN
29. MAR 82 08217
ARK. NR

| REV. | ANT. | REVIDERINGEN GJELDER | SIGN. | DATO |
|---|---|---|---|---|

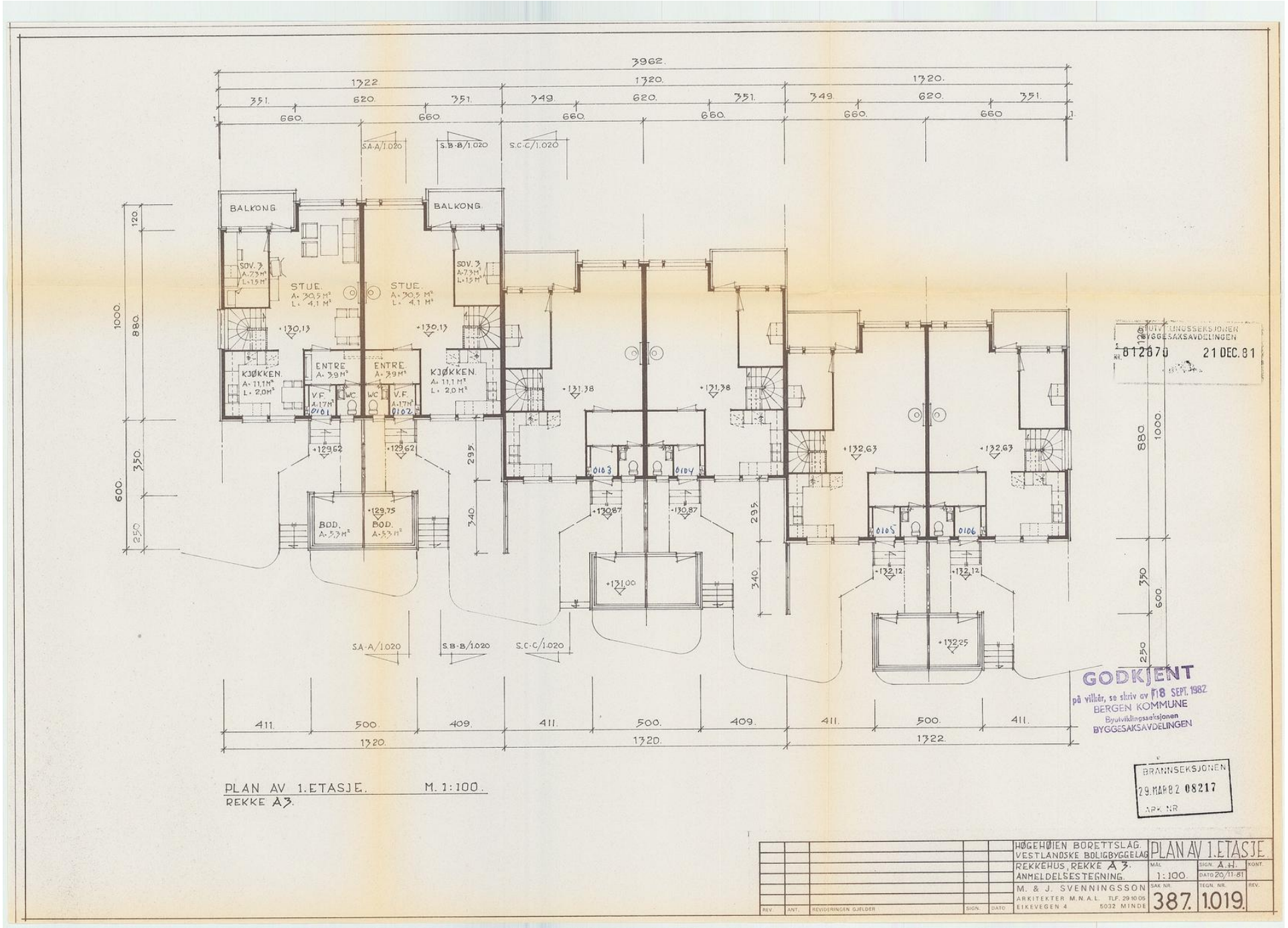
HØGEHØIEN BORETTSLAG.
VESTLANDSKE BOLIGBYGGELAG
REKKEHUS, REKKE A3.
ANMELDELSESTEGNING.

PLAN AV UNDERET.

MÅL 1:100. SIGN. A.H. KONT.
DATO 29/11-81

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

SAK NR. 387. TEGN. NR. 1.018. REV.




PLAN AV 1.ETASJE. M. 1:100.
REKKE A3.

UTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVDELINGEN
NR 812870 21 DEC. 81

GODKJENT
på vilkår, se skriv av 18 SEPT. 1982
BERGEN KOMMUNE
Byutviklingsseksjonen
BYGGESAKSAVDELINGEN

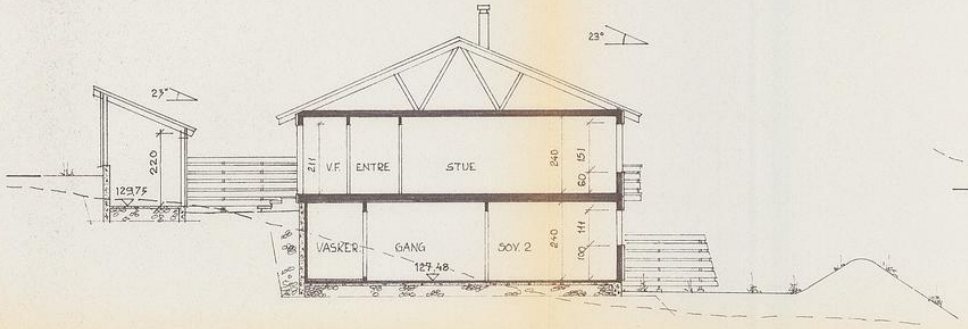
BRANNSEKSJONEN
29. MAR 82 08217
ARK. NR

| REV. | ANT. | REVIDERINGEN GJELDER | SIGN. | DATO |
|---|---|---|---|---|

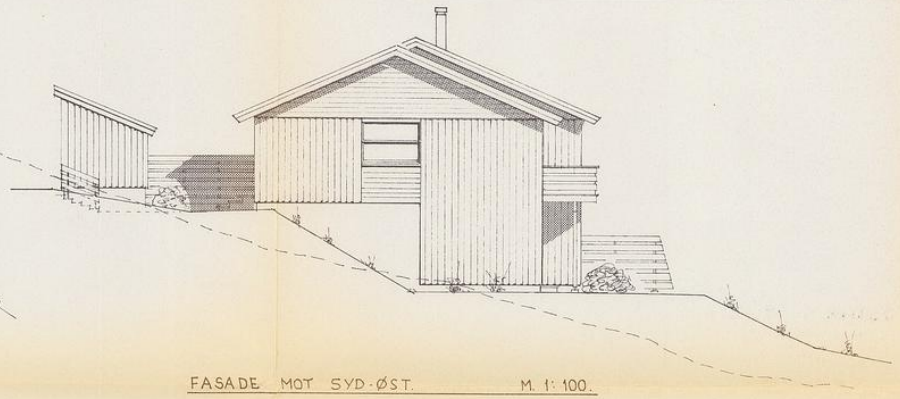
HØGEHØIEN BORETTSLAG.
VESTLANDSKE BOLIGBYGGELAG
REKKEHUS, REKKE A3.
ANMELDELSESTEGNING.
M. & J. SVENNINGSSON
ARKITEKTER M.N.A.L. TLF. 29 10 05
EIKEVEGEN 4 5032 MINDE

PLAN AV 1.ETASJE

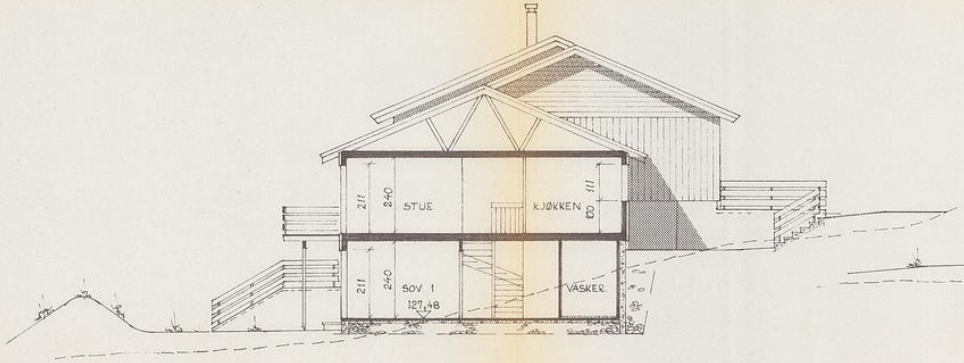
| MÅL | SIGN. | KONT. |
|---|---|---|
| 1:100. | A.H. | |
| DATO 20/11-81 | | |
| SAK NR. 387. | TEGN. NR. 1.019. | REV. |



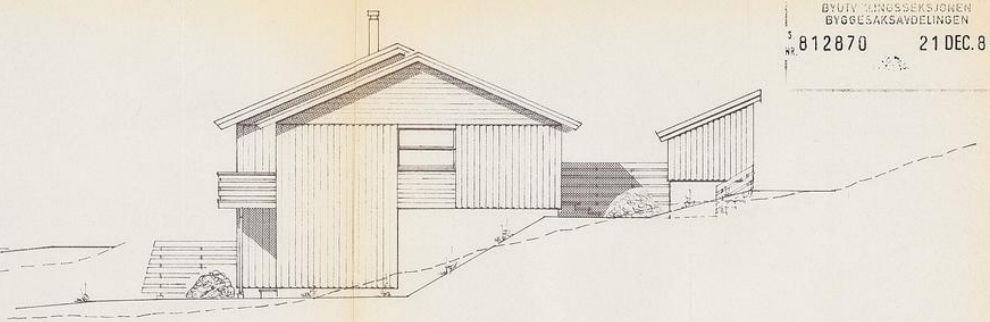

SNITT A-A M. 1: 100



FASADE MOT SYD-ØST. M. 1: 100.



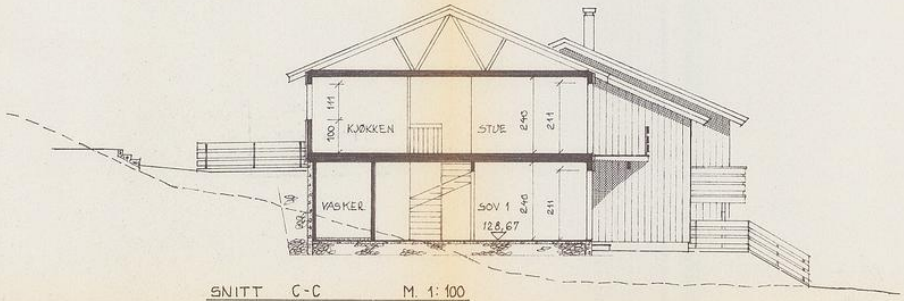

SNITT B-B. M. 1: 100.



FASADE MOT NORD-VEST. M. 1: 100.

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVDELINGEN
SAK NR. 812870 21 DEC. 81

GODKJENT
18 SEPT. 1982
på vilkår, se skriv av
BERGEN KOMMUNE
Byutviklingssøksjonen
BYGGESAKSAVDELINGEN




SNITT C-C M. 1: 100

BRANNSEKSJONEN
29. MAR 82 08217
SAK NR

| REV. | ANT. | REVIDERINGEN GJELDER | SIGN. | DATO |
|---|---|---|---|---|

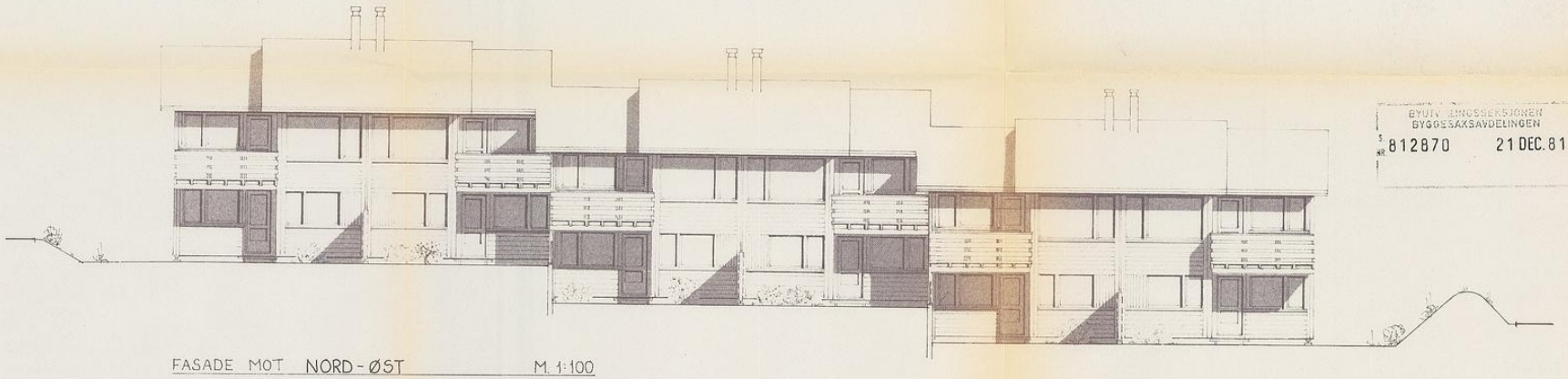
HØGEHØIEN BORETTSLAG
VESTLANDSKE BOLIGBYGGELAG
REKKEHUS, REKKE A3
ANMELDELSESTEGNING

GAVLER OG SNITT

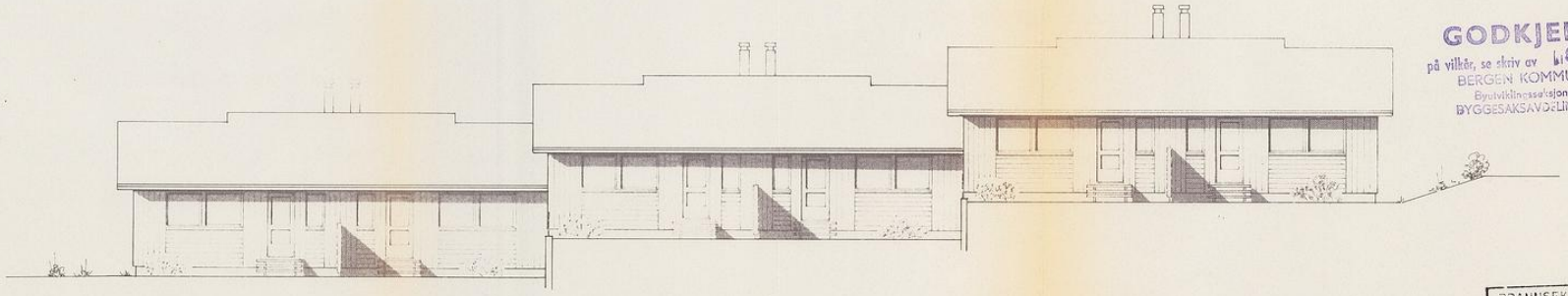
MÅL 1: 100 | SIGN. NYK | KONT.
DATO 20/11-81

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

SAK NR. 387 | TEGN. NR. 1.020 | REV.



FASADE MOT NORD-ØST M. 1:100



FASADE MOT SYD-VEST M. 1:100

BYUTV. HOVEDSEKSJONEN
BYGGESAKSAVDELINGEN
S.NR 812870 21 DEC. 81

GODKJENT
på vilkår, se skriv av 18 SEPT. 1982
BERGEN KOMMUNE
Byutviklingssaksjonen
BYGGESAKSAVDELINGEN

BRANNSEKSJONEN
29. MAR 82 08217
ARK. NR

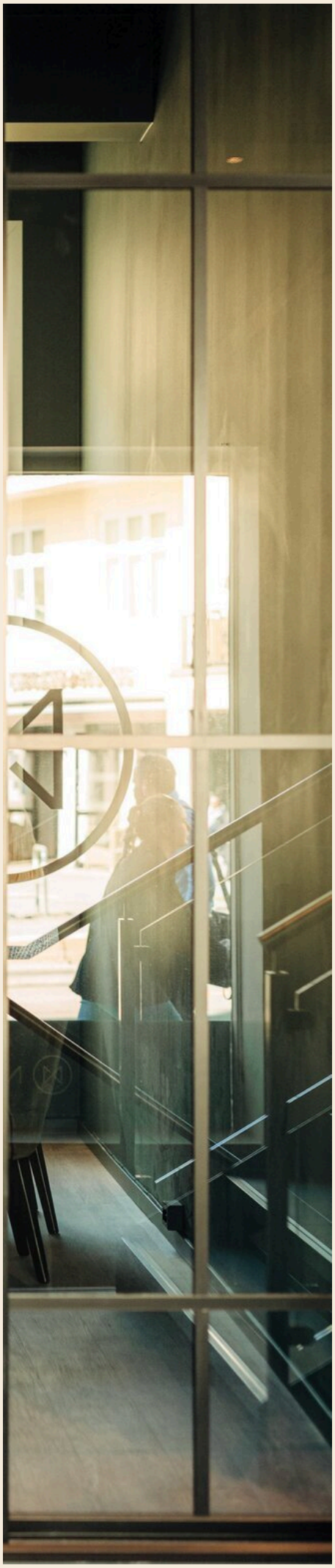
| | | | |
|---|---|---|---|
| HØGEHØIEN BORETTSLAG<br>VESTLANDSKE BOLIGBYGGELAG | FASADER | | |
| REKKEHUS, REKKE A3<br>ANMELDELSTEGNING | 1:100 | mk<br>29/11-81 | |
| M. & J. SVENNINGSSON | 387 | 1.021 | |

Velkommen til

# Nordvik Bergen

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

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



Teatergaten 35, 5010 BERGEN
bergen@nordvikbolig.no
**902 04 435**

NORDVIK

# Boligkjøperpakke -
## Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

### Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

**Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

## Generelt

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

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

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

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

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

**1. Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

**2. Heldekkende tepper** følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

**8. Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

**10. Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

**13. Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. Postkasse** medfølger.

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

**16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. Brannstige, branntau,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

**1. Mindre stress**
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

**2. Du blir prioritert**
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

**3. Enkel søknad**
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

**Vær klar når det gjelder**
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

**Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.**

**Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.**

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 19-0175/26

# Budskjema

Bud mottatt: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: BREIMYRA 166 5134 FLAKTVEIT
Matrikkel: Gnr 206, bnr 440 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

**Budet gis med følgende forutsetning:**

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

## Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

# Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:


## Ken Martin Wigand

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bergen
k.wigand@nordvikbolig.no
480 89 995