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.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 11.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet AS	Oppdragsnr.	2260159
Addresse	Breimyra 238		
Postnr.	5134	Sted	FLAKTVEIT
Selgers navn	Daniel Romarheim		
Selgers navn	Marianne K Romarheim		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

August 2022

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Nesten 4år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
D R
M K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og
ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Totalrenovering av badet i underetasjen høsten 2022. Alle rør i huset ble samtidig byttet ut til rør i rør.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Skriftlig erklæring fra rørlegger. Elektrikerarbeid ligger i boligmappa.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Membran på bad byttet ut i forbindelse med totalrenovering av bad.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Det ble byttet ut sluk og avløpsledninger til toalett og vask.

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nye varmekabler, stikkontakt og lys i speil.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Elektro team AS. Finnes i boligmappa

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Alle rør er byttet ut i 2022/2023 av rørlegger Jarle Toppe. Rørsystemet som er benyttet heter Sanipex.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Egenerklæring fra rørlegger.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nytt tak 2015

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

I regi av borettslaget, de har dokumentasjon.

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ble lagt inn noen nye sikringer i forbindelse med oppussingen av kjøkkenet.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Ligger i boligmappa. Elektro Team AS.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til 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?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det ble oppdaget sølvkre og noen skjeggkre i underetasjen i 2025. Hele boligen ble behandlet av rentokil forsikring AS januar 2026. Vi har ikke sett noe mer etter dette.

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 11.05.2026

Signert av *Daniel Romarheim*

Signert av *Marianne K Romarheim*

Initialer selger:
D R
M K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

BERGEN KOMMUNE

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

Byplandirektøren
Administrasjonsavdeling
Byggesaksavdeling
Oppmålingsavdeling
Reguleringsavdeling

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

Vestlandske Boligbyggelag
Strandgt. 196

5011 NORDNES.

FOTOGRAFERT
2 4 JAN. 1984
MIKRO

VÅR REF. MH/sr
S.nr. 812868
Arkiv 503.1.

DATO 19.01.1984

FERDIGATTEST

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

Byggeplass	ÅSANE. Gnr. 106, Bnr. 96.
Byggets art	Rekkehus, A 1.
Byggherre	Høgehøyen Borettslag.
Ansvarshavende	Klungeland/Hindenes.
Søknad om byggetillatelse mottatt	21.12.1981
Byggetillatelse gitt	03.09.1982.

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

BYGGESAKSAVDELINGEN

.....
Normann Spurkeland
avdelingsingeniør

Kopi:

.....
Magnus Hindenes
bygn.kontrollør

enova

Energiattest



Adresse **Breimyra 238, 5134 FLAKTVEIT**	
Dato for energimerking **04.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-290722**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **139886208**
Gårdsnummer **206**	Bruksnummer **440**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1984**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **116,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **106,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **177,92 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **171,51 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **18 180 kWh**



Breimyra 238, 5134 FLAKTVEIT

Detaljering

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

Breimyra 238, 5134 FLAKTVEIT

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

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

Tiltak 2: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 3: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Tiltak 4: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 6: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Brukertiltak

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 15: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 16: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: 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 24: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 25: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

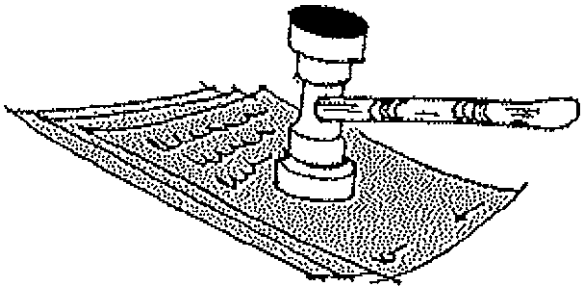
Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

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.

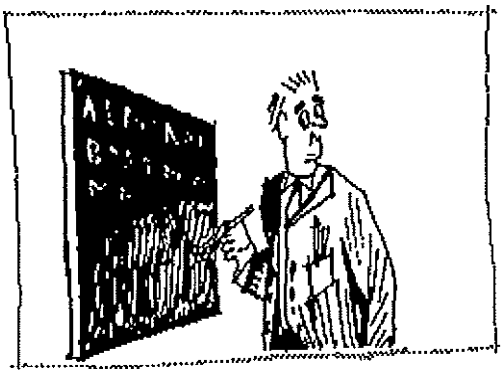
Andelseieren er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til boligen.

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.

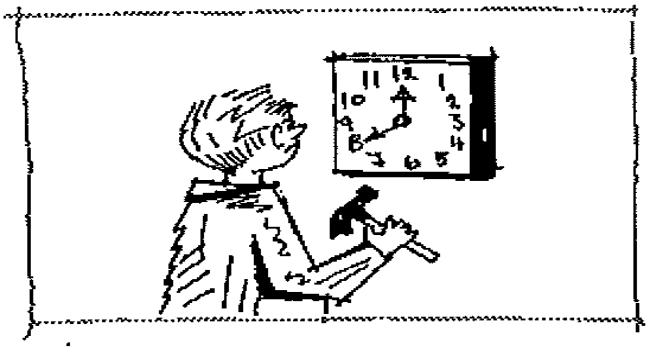
1. Alminnelige ordensregler

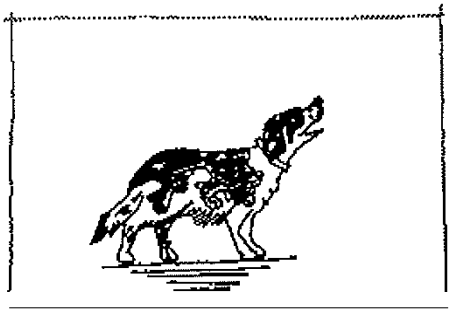
Bruk boligen slik at andre ikke sjeneres.



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.



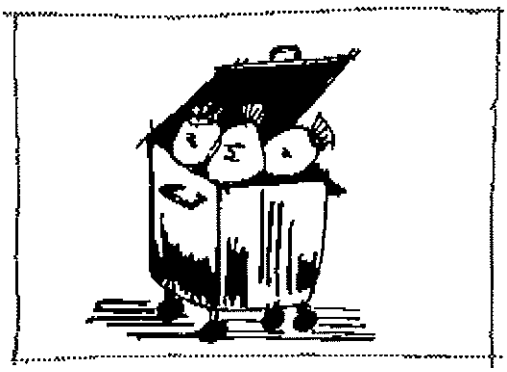


3. Regler for husdyrhold

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

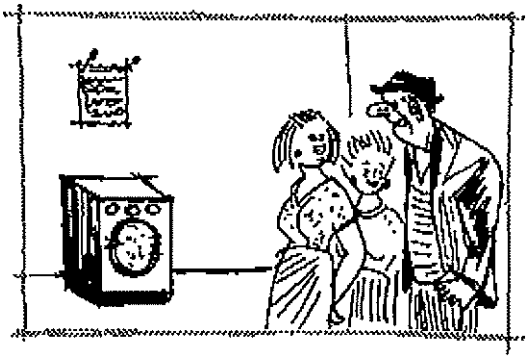
4. Boss

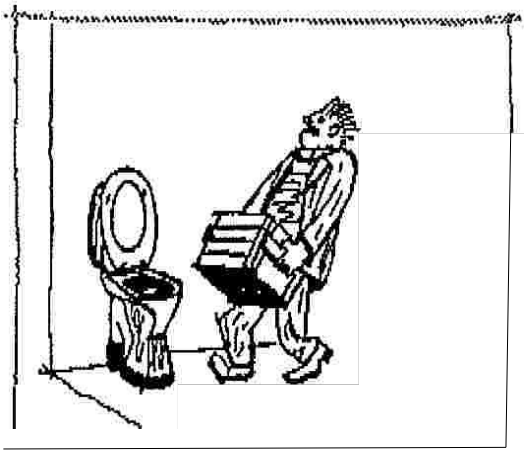
Bosset skal være forsvarlig pakket før det legges i Containerne.



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

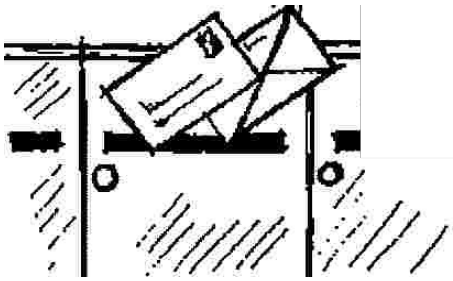
Alle rom også kjellere må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser, Det må ikke kastes uvedkommende ting i klosettet, og det må bare brukes toalettpapir.

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.

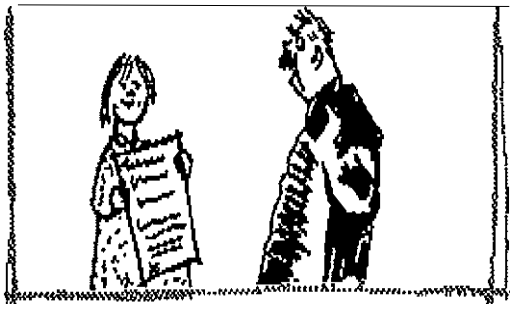


8. Meldinger og henvendelser



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.

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.

	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 Åsane**
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

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 Selsjo
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 ºC - Man trekker ut luft fra boligen med temperatur på 22ºC
gjenvinner i aggregatet varmer opp uteluften til +18 ºC

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

BERGLUFT
BERGEN LUFTTEKNIKK A.S.

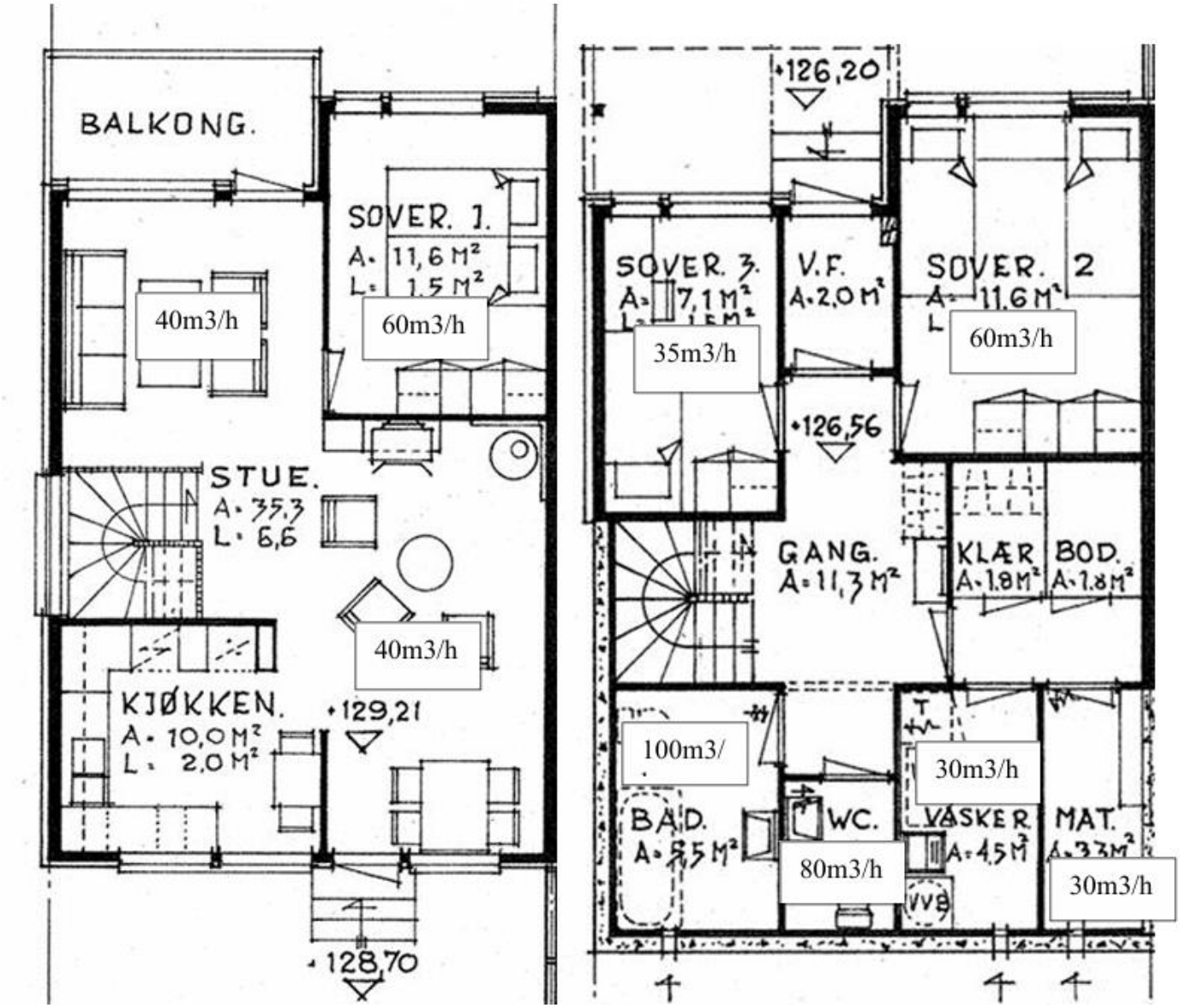
Hardangerveien 72, seksjon nr 24
5224 Nesttun

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

Bankgiro: 6501.05.19173

Foretaksnr: NO 925 422 622 MVA

Skisse viser enkelt forklart litt om luftmengder i de ulike rom





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

Nabolagsprofil

Breimyra 238 - Nabolaget Flaktveittræet/Ulsberglia - vurdert av 73 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Offentlig transport

Ulvhøyen Linje 4, 4E, 27	6 min 0.4 km
Åsane terminal Totalt 30 ulike linjer	9 min 5.1 km
Gamle Bergen Museum Linje BEF	12 min 10.7 km
Breistein ferjekai Linje 1036	13 min 7.8 km
Arna stasjon Linje F4, L4, R40	16 min 13.7 km

Skoler

Flaktveit skole (1-7 kl.) 269 elever, 15 klasser	4 min 0.3 km
Li skole (1-7 kl.) 264 elever, 15 klasser	10 min 0.9 km
Kyrkjekrinsen skole (1-10 kl.) 414 elever, 32 klasser	5 min 2.9 km
Breimyra skole (8-10 kl.) 197 elever, 16 klasser	10 min 0.8 km
Åsane videregående skole 1100 elever	9 min 4.3 km
Tertnes videregående skole 370 elever	10 min 6.4 km

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

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

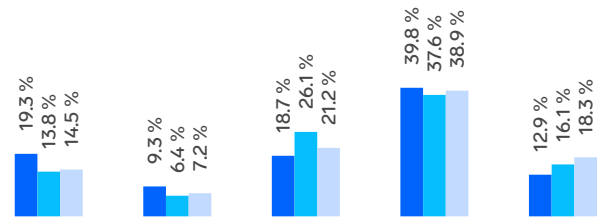
Kvalitet på skolene

Veldig bra 83/100

Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Flaktveit barnehage (0-6 år) 52 barn	5 min 0.4 km
Langerinden barnehage (1-5 år) 58 barn	5 min 0.4 km
Åsane Gårds- og friluftsbarnehage (1-... 90 barn	12 min 1 km

Dagligvare

Bunnpris Ulvedalen Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	5 min 0.4 km
Kiwi Nyborg	16 min

FINN 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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

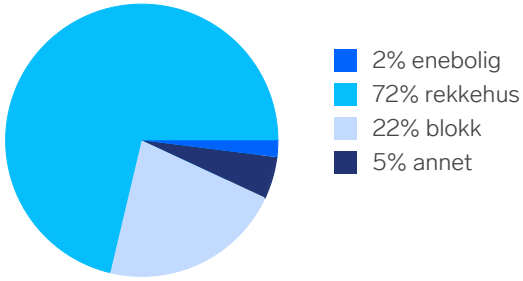
Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Sport

Flaktveit skole Aktivitetshall	3 min 0.2 km	
Breimyra delanlegg friidrett Fotball, friidrett, sandvolleyball	3 min 0.3 km	
SKY Fitness Åsane	17 min	
Pro Padel Åsane	17 min	

Boligmasse



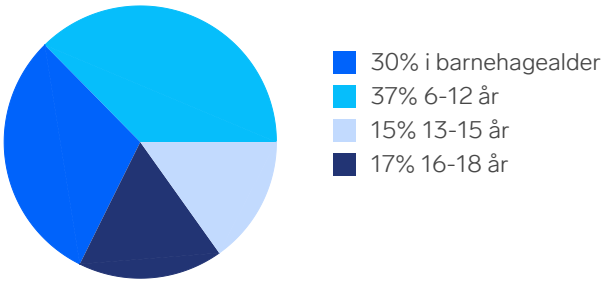
«Rolig strøk, nærhet til skog og mark. Utbygde gang og sykkelveier. God kommunikasjon med buss til/fra Bergen sentrum. Mange hyggelige naboer»

Sitat fra en lokalkjent

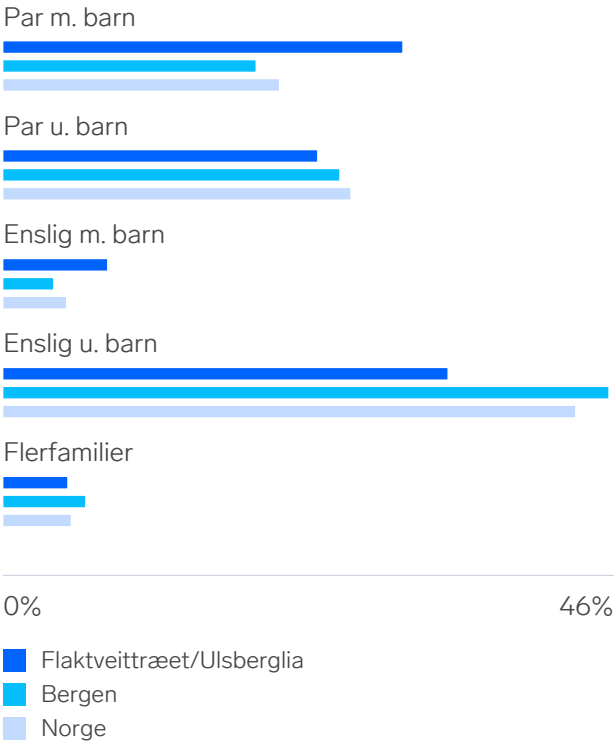
Varer/Tjenester

Gullgruven	7 min
Vitusapotek Gullgruven	7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



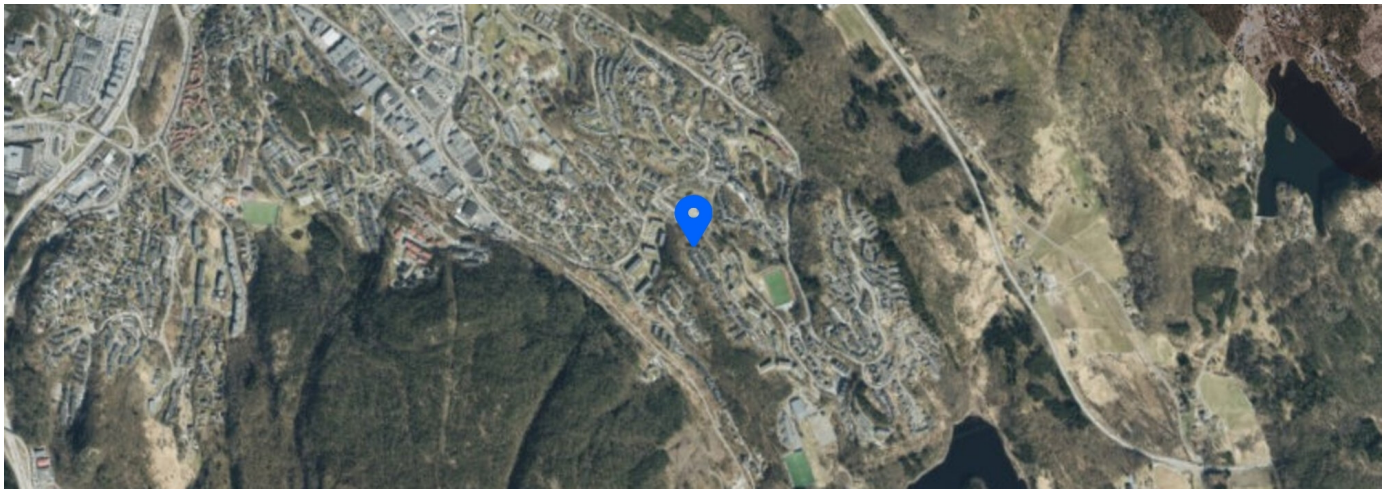
Familiesammensetning

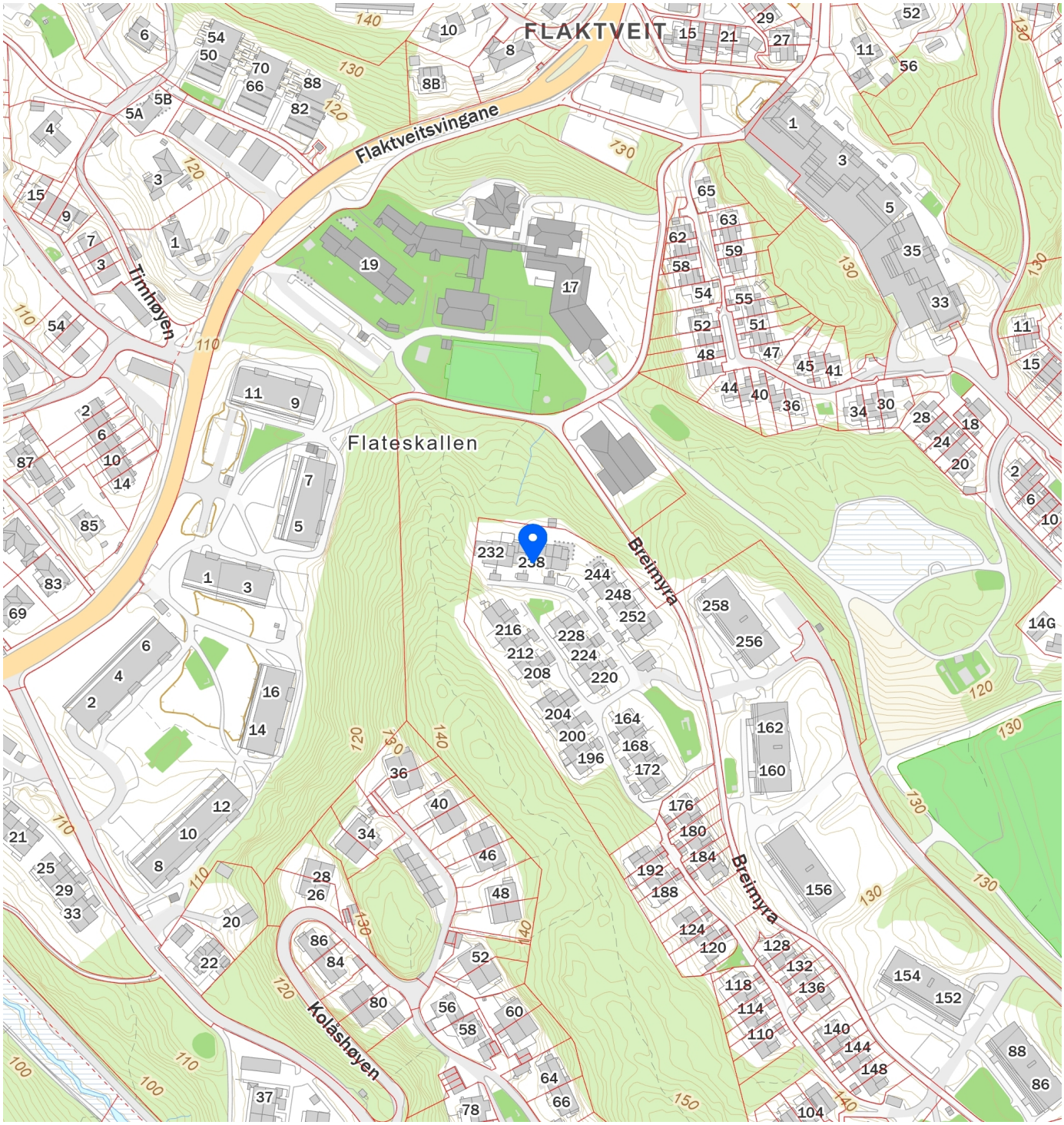


Sivilstand

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

FINN 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





FINN

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

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, båndleggінger 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.

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 206/440
Dato: 05.05.2026 Adresse: Breimyra 238 m.fl.

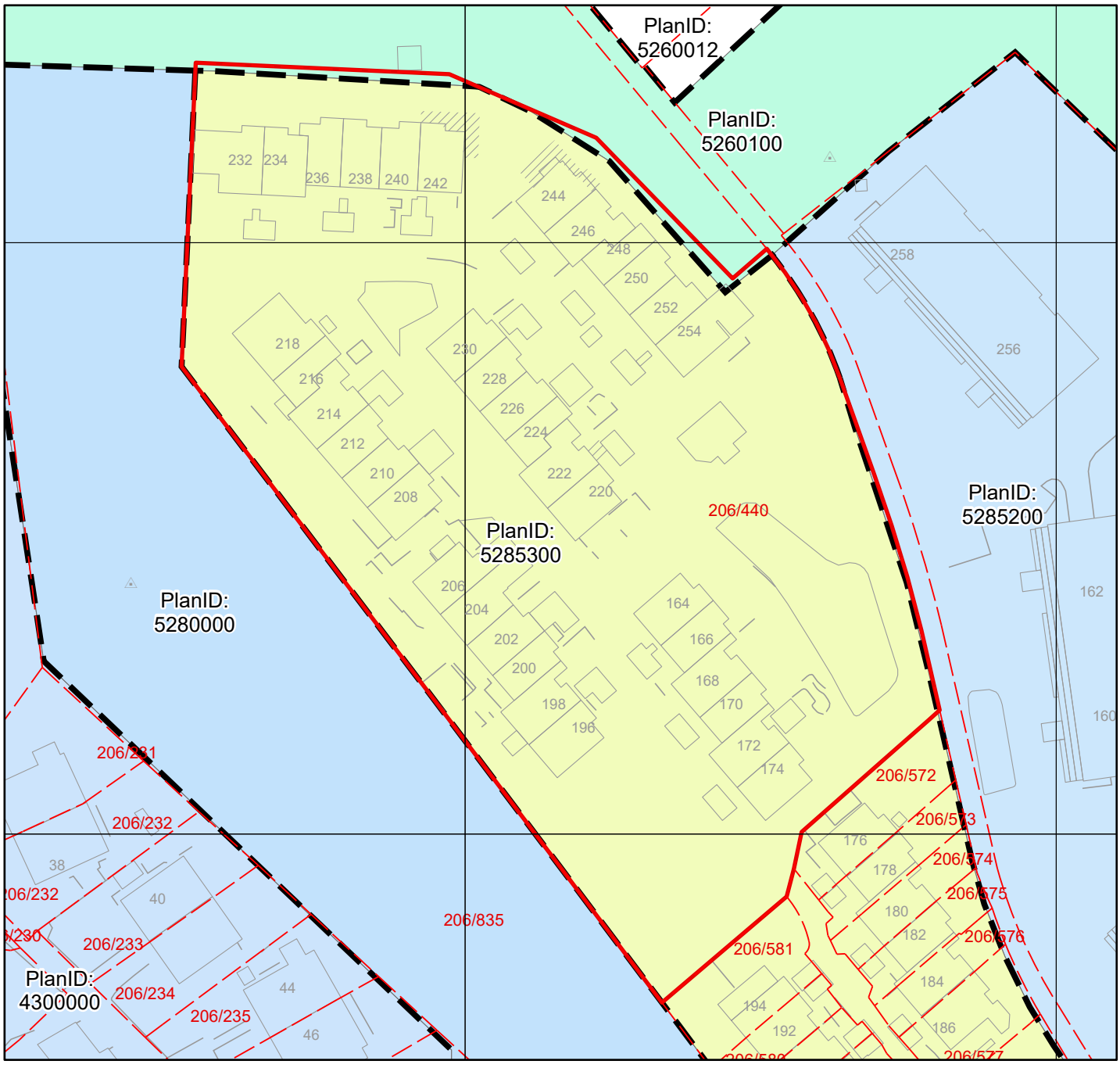
N

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

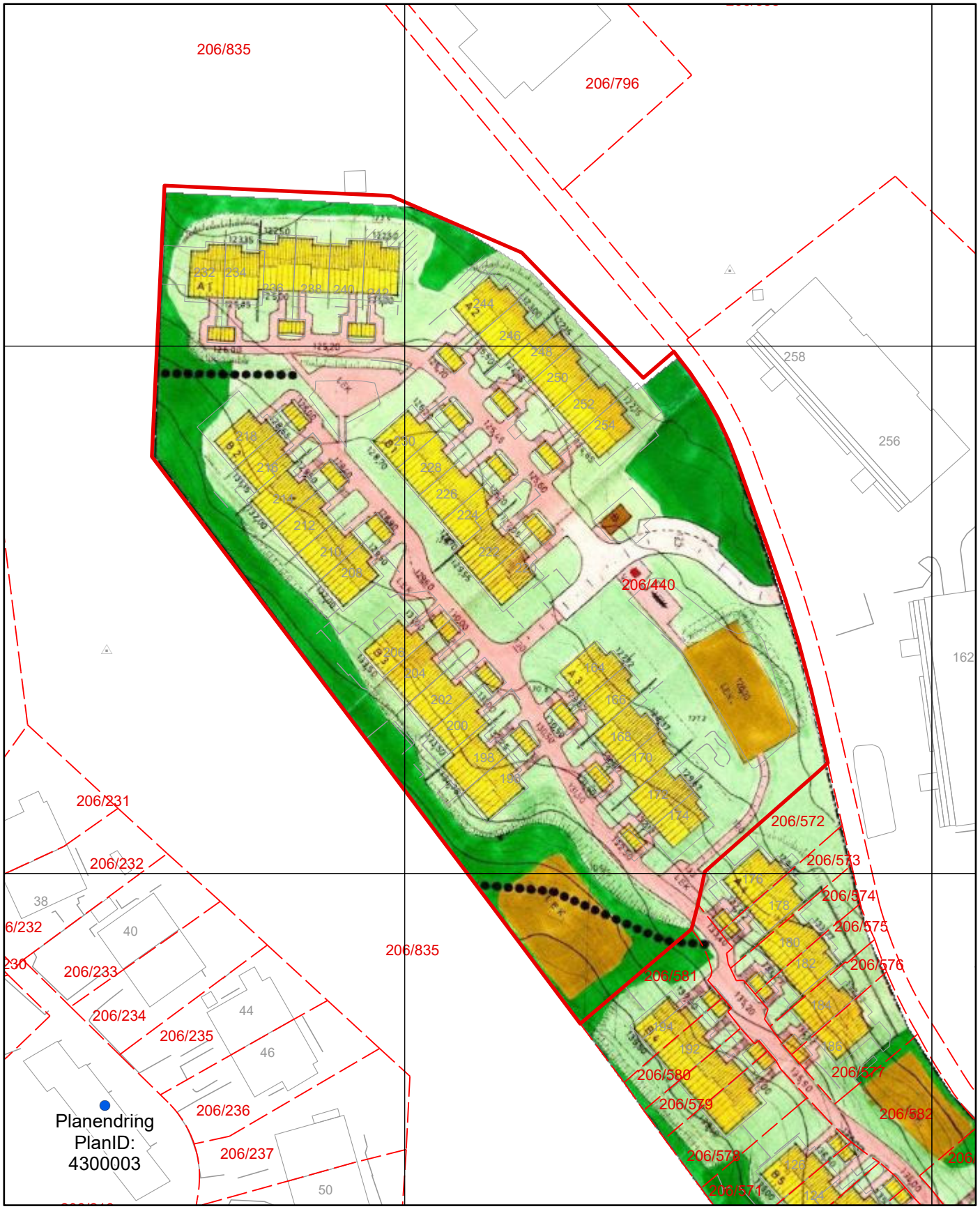
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 206/440
Dato: 05.05.2026 Adresse: Breimyra 238 m.fl.

PlanID(er): 5280000, 5285300, 5285200, 5260100

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

Eiendomsflate

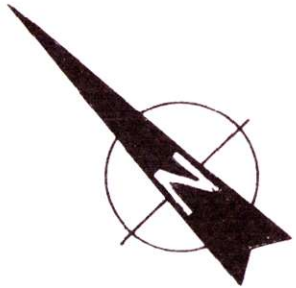


OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon

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

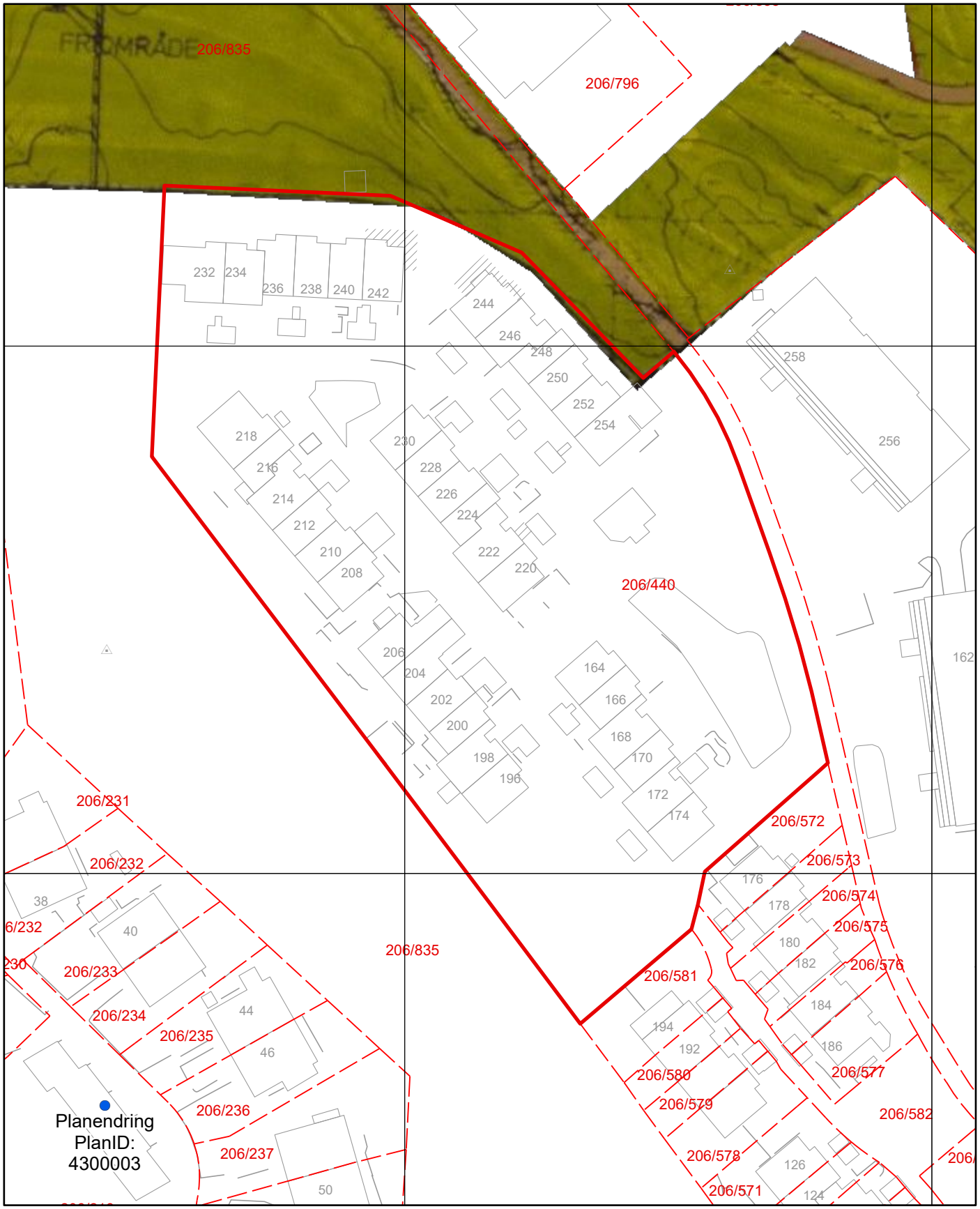
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 206/440
Dato: 05.05.2026 Adresse: Breimyra 238 m.fl.

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

BYGGEOMRÅDER
off. bygn.

FRIOMRÅDER
park/friomr.

begr. av reg. endr.

TRAFIKKOMRÅDER
off kjørevei/parkering
off. gangvei

N

BERGEN 5. NOV. 1982 JAN HAALAND MNAL

ÅSANE, FLAKTVEIT, FELT VI og IX.
Reguleringsendring.

Plant.

Tegn. PJ

Dato 12.11.1982.

Rev.

Mål 1:1000

BERGEN KOMMUNE **BYUTVIKLINGSSEKSJONEN**
Reguleringsavdelingen

Plan nr. R. 5. 526.01.00.

Tegn. nr.

Kartbl. q 16

Det bekreftes at planen er i samsvar med bygningsrådets vedtak av 18.2.1983.

Kommuneplanens arealdel

BERGEN KOMMUNE

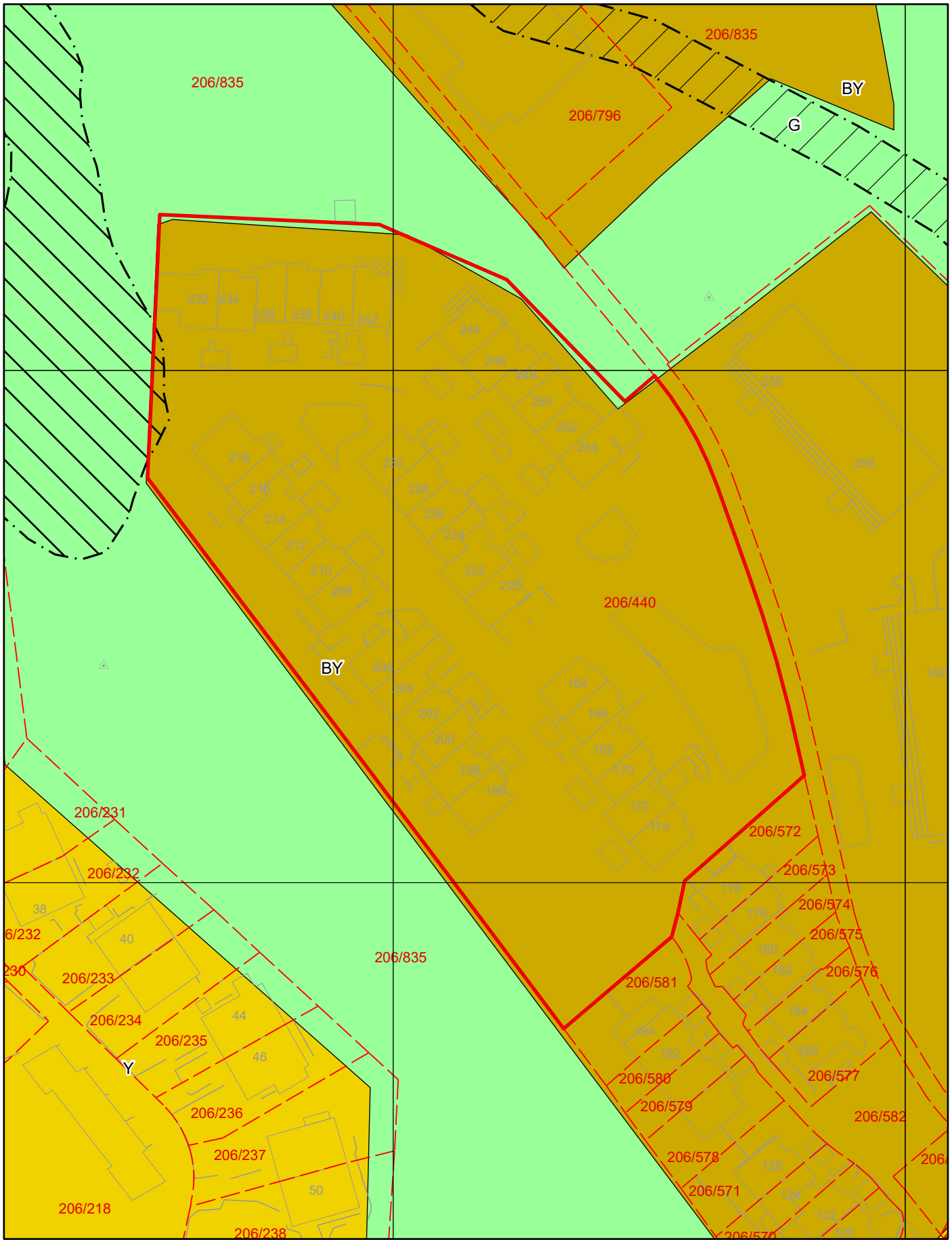
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 05.05.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 206/440
Adresse: Breimyra 238 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

Tilstandsrapport

Rekkehus

Breimyra 238, 5134 FLAKTVEIT

BERGEN kommune

gnr. 206, bnr. 440

Andelsnummer 4

Sum areal alle bygg: BRA: 122 m² BRA-i: 116 m²



Befaringsdato: 09.05.2026 **Rapportdato:** 11.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22601-1180 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** CC9843

Autorisert foretak: WIGUM & NIELSEN AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kenneth Nielsen

Wigum & Nielsen AS

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Wigum & Nielsen AS

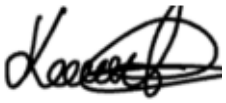
Wigum & Nielsen AS er et takstforetak i Bergen med bred erfaring fra byggebransjen. Våre takstingeniører har solid faglig bakgrunn og lang praktisk erfaring, noe som sikrer profesjonelle og pålitelige vurderinger i hvert oppdrag.

Vi utfører taksering for både private og profesjonelle kunder – som meglere, advokater og entreprenører – i Bergen og omegn. Firmaet er sertifisert innen boligtakst, skadetakst og næringstakst, samt godkjent innen bygg og anlegg.

Som medlem av NTIF (Norges Takstingeniørers Forening) følger vi bransjens strengeste krav til faglig kvalitet, etikk og kompetanse. Vi holder oss løpende oppdatert på endringer i regelverk, energikrav og bærekraft – for å levere takstrapporter som møter dagens og morgendagens standarder.



Rapportansvarlig



Kenneth Nielsen
Uavhengig Takstingeniør
wigum.nielsen@outlook.com
454 29 562

Wigum & Nielsen AS

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.

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 • 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

WIGUM & NIELSEN AS
Klokkarlia 11A
5223 NESTTUN

Breimyra 238, 5134 FLAKTVEIT
Gnr 206 - Bnr 440
4601 BERGEN

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

TAKSTOBJEKTET

LEILIGHET
Fire-roms Borettslagsleilighet.
Boligen går over to etasjer.
Bygget er oppført i 1984.

Bod: Utvendig (5,9 m²)

Balkong: (5,8 m²)
Terrasse: (32,0 m²)

Parkering: Fast parkeringsplass i fellesgarasje, med el-bil lader til garasjeplassen.

BESKRIVELSE - BYGNINGSMASSE

Grunn og fundamenter:

Fundamentert på antatt faste masser
av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell.

Grunnmur av betong.

Gulv mot grunn i underetasje av støpt betong.

Yttervegger:
Bygningen har yttervegger av isolerte trekonstruksjoner.
Utvendig bekledd med trekledning.

Takkonstruksjon:
Bygningen har saltak konstruksjon, som utvendig
er tekket med sutak, lekter og betongtakstein.

Etasjeskille:
Bygningen har etasjeskille av trebjelkelag.

BESKRIVELSE - INNVENDIG

Entre (5,4 m²):
Vinyl fliser og en-stavs laminat på gulv, slette malte vegger og slett malt himling.

Toalett (1,4 m²):
Fliser på gulv og vegger, slett malt himling.
Varmekabler i gulv. Badet er innredet med: toalett, baderomsinnredning.

Soverom (7,2 m²):
En-stavs laminat på gulv, slette malte vegger og slett malt himling.

Stue (30,0 m²):
En-stavs laminat på gulv, slette malte vegger og slett malt himling.

Kjøkken (10,0 m²):
En-stavs laminat på gulv, slette malte vegger og slett malt himling.

Hvitevarer:
- Stekeovn.
- Platetopp.
- Micro
- Oppvaskmaskin.
- Ventilator.
- Kjøleskap.
- Fryseskap

Det er montert Aquastop på
kjøkkenet.

Underetasje:

Gang (11,7 m²):
Furugulv på gulv, slette malte vegger og slett malt himling.

Bad (5,6 m²):
Fliser på gulv og vegger, slett malt himling.
Varmekabler i gulv. Badet er innredet med:
Dusj m/glassvegger, vegghengt toalett,
baderomsinnredning.

Soverom (11,7 m² og 11,5 m²):
Furugulv på gulv, slette malte vegger og slett malt himling.

Vaskerom (3,9 m²):
Vinyl belegg på gulv, slette malte vegger og slett malt himling.

Bod (3,2 m² 6,7 m²):
Furugulv på gulv, slette malte vegger og slett malt himling.

Oppvarming via elektrisitet:
- Varmekabler på toalett
- Varmekabler på bad
- Varmekabler på vaskerom
- Ellers elektrisk oppvarming.

Tekniske installasjoner:

VVS:
Vannforsyning av plast med rør-i-rør system.
Rør i rør skap på bad. Stoppekran er plassert i Rør i Rør skap.
Bereder fra 2021, 200 liter og plassert på vaskerom
Avløpsrør av plast/støpejern.

El.anlegg:
Sikringsskap i plassert i entre
Inneholder: Automatsikringer
(jordfeilautomater), nettverksdel,
overspenningsvern.
Hovedsikring på 35 ampere.

Strømmåler med fjernavlesning er plassert i sikringsskap.

For fullstendig gjennomgang av leilighetens tilstand så

Beskrivelse av eiendommen

henvises det til konstruksjoner og rapporten forøvrig.

Rekkehus - Byggeår: 1984

UTVENDIG Gå til side

Bygningsdeler som ligger under borettslagets / sameiets ansvarsområde, er i hovedsak ikke tildelt tilstandsgrader.

Det er gjort vurderinger av enkelte bygningsdeler i nær tilknytning til leiligheten. Dette er bemerket i teknisk beskrivelse der dette er gjeldende.

INNVENDIG Gå til side

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater.
Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter.
Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulroms lyd, ofte benevnt "bom".

VÅTROM Gå til side

Det er gjennomført visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr.

Gulvets fall er kontrollert med lasermåler.

Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr).

Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse.
Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i Forskrift til avhendingslova.
Normal slitasje fra monteringstidspunkt er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Iht. Forskrift til avhendingslova og NS 3600 er hvitevarer ikke vurdert.

SPESIALROM Gå til side

Spesialrom som eksempelvis toalett, er visuelt vurdert. Vurderingen omfatter overflater på gulv, vegger og himling, samt sanitærutstyr og synlige rørføringer. Det er ikke utført destruktive inngrep, og skjulte konstruksjoner, rør og tettesjikt er ikke kontrollert.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det gjøres oppmerksom på at det elektriske anlegget kun er vurdert gjennom en forenklet visuell befaring, i tråd med Forskrift til avhendingslova. Takstmann har ikke nødvendig elektrofaglig kompetanse til å foreta en fullverdig vurdering av anlegget. Det anbefales derfor på generelt grunnlag at det elektriske anlegget kontrolleres av kvalifisert el-takstmann.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Eiet tomt, 11 964,20 m²
Tomten er for det meste bebygget, men også opparbeidet og beplantet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

- Det foreligger ikke tegninger

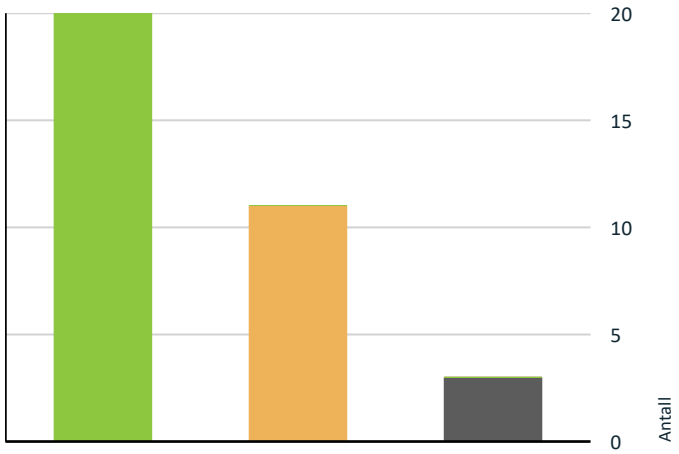
Tegninger foreløpig ikke mottatt

WIGUM & NIELSEN AS
Klokkarlia 11A
5223 NESTTUN

Breimyra 238, 5134 FLAKTVEIT
Gnr 206 - Bnr 440
4601 BERGEN

Sammendrag av boligens tilstand

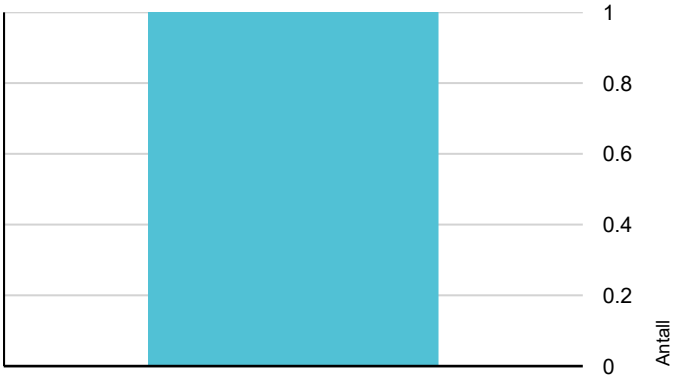
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1984

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Boligformål

Standard
Boligen har normal standard, ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Boligen er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekkingen er av betongtakstein.

Taket er besiktiget fra bakkenivå.
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: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er utført i stål/aluminium. Slike systemer har normalt god bestandighet mot mekanisk slitasje og værpåvirkning, men vil over tid kunne påvirkes av ytre belastninger, temperaturvariasjoner og oppsamling av smuss og løv.

For takrennesystemer i stål eller aluminium ligger forventet levetid normalt i området 30–40 år, avhengig av kvalitet, klimabelastning og vedlikehold.

Systemet er visuelt kontrollert fra tilgjengelige steder ved befaring. Det ble ikke registrert tegn til lekkasjer eller vesentlige deformasjoner ved befaringstidspunktet, og takvann ledes bort fra bygningen via nedløp og utkast.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Veggkonstruksjon

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



TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

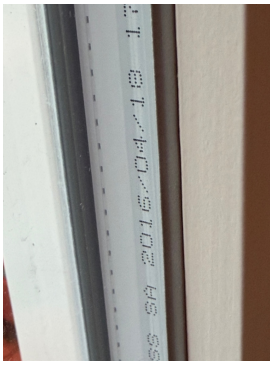
Beskrivelse
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Bygningen har aluminiumsvinduer med 2-lags glass og aluminiumsvinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

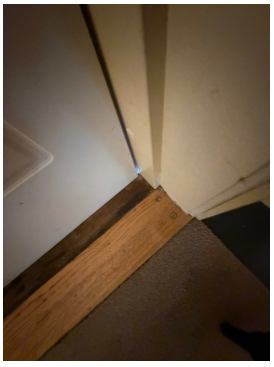
Tilstandsrapport











TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og aluminiums balkongdør.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Det ble foretatt stikkprøvekontroll av dører. På generelt grunnlag må det påregnes at dører har behov for jevnlig justering som følge av bruk og naturlige bevegelser i konstruksjonen.

Ved befaring ble det registrert glipe mellom dørblad og karm/pakning ved entredør. Forholdet indikerer justeringsavvik og/eller slitasje på tetningslister.

Avviket kan medføre luftlekkasjer, trekk og redusert lyd- og varmetetthet.

Tilstandsgrad settes til TG 2 på bakgrunn av registrert avvik i tetthet og behov for justering.

Konsekvens/tiltak

• Dører må justeres.

Det anbefales justering av dørblad og beslag for å oppnå bedre tetning mot karm.

Videre bør tetningslister kontrolleres og eventuelt skiftes ut ved behov for å sikre tilfredsstillende funksjon.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong i trekonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 5,8 m².
Rekkverkshøyden er målt til 95 cm.

Terrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 32,0 m².

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Boligen har en stor og romslig balkong og terrasse med god bruksverdi. Terrassebordene fremstår imidlertid som slitt og værpåvirket, med tegn til overflateslitasje. Forholdet vurderes som normalt vedlikeholdsbehov og bør utbedres for å opprettholde funksjon, sikkerhet og levetid.

TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales vedlikehold av terrassebord, herunder rengjøring og overflatebehandling. Ved betydelig slitasje bør enkelte bord eller hele terrassegulvet skiftes. Tiltaket vil forbedre utseende, redusere risiko for fliser/splinter og forlenge levetiden.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat, fliser og belegg.
Veggene har trepanel og malte plater.
Innvendige tak har malte plater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.





TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av furu. Veggene har plater.
Hulltaking er ikke foretatt.
Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert begrenset luftespalte under baderoms, toalett og vaskeroms døren.
Tilstrekkelig luftespalte under dør er viktig for å sikre lufttilførsel til våtrommet og for å opprettholde tilfredsstillende ventilasjon.

Manglende eller begrenset luftespalte kan redusere luftutskiftingen og bidra til økt fuktbelastning i rommet.

Det er samtidig registrert at det mangler styrepinne og spor i skyvedør entre/stue. Dette har ikke noe praktisk betydning. Døren fungerer fint som den skal.

På bakgrunn av dette gis forholdet tilstandsgrad TG2.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

Det anbefales å etablere større luftespalte under døren for å sikre bedre lufttilførsel til våtrommet. Videre anbefales kontroll og eventuell utbedring av svelling i dørforing for å hindre videre skadeutvikling.





VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.
Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder: Dette badet oppleves som av nyere dato.

Årstall: 2022 **Kilde:** Faktura e.l

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Baderomsgulvet er vurdert med fokus på fallforhold mot sluk.
Det er målt ca. 34 mm høydeforskjell fra topp slukrist til gulv ved dørterskel.
Høyde fra gulv og topp dørterskel er målt til 50 mm

Etter dagens anbefalte løsninger for våtrom bør høydeforskjellen normalt være minimum 25 mm for å sikre at vann ledes til sluk og for å redusere risiko for at vann kan renne ut av våtrommet.

På bakgrunn av dette gis forholdet tilstandsgrad TG1.

Årstall: 2022 **Kilde:** Faktura e.l



UNDERETASJE > BAD

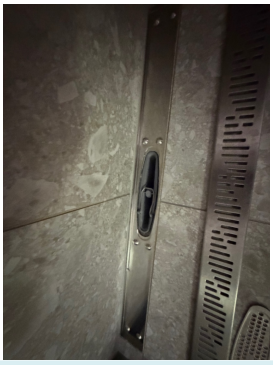
TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran.
Det er ikke mulig å se om membranen er klemt med klemring i denne type sluker.

Årstall: 2022 **Kilde:** Faktura e.l

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

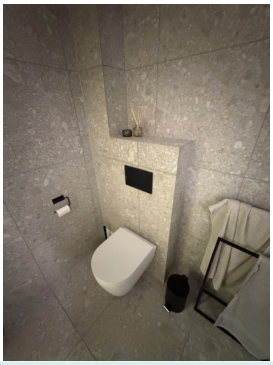
TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2022 **Kilde:** Faktura e.l





UNDERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2022 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

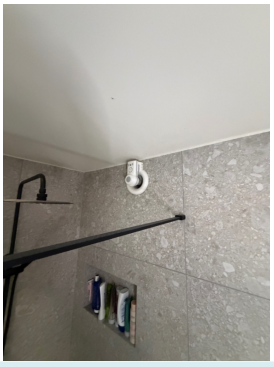
Det er registrert at baderomsdør har liten eller manglende luftespalte mot gulv. Manglende luftespalte kan redusere luftutskifting i våtrommet og bidra til økt fuktbelastning. Forholdet vurderes som et avvik og gis tilstandsgrad TG2.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det anbefales å etablere tilstrekkelig luftespalte under dørbladet, eventuelt ved justering eller tilpasning av dørblad. Tiltaket vil bidra til bedre ventilasjon og redusere risiko for fuktrelaterte skader i våtrommet.





UNDERETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

På grunn av våtrommets utforming er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling eller hulltaking i områder hvor det erfaringsmessig kan forekomme skader, herunder våtsone mot naboleilighet og felles gangareal. I henhold til gjeldende metodikk for tilstandsrapportering (NS 3600) utføres destruktive undersøkelser kun der dette er gjennomførbart uten å skade konstruksjonen eller berøre tilstøtende enheter. Slik undersøkelse er derfor ikke utført.

Det gjøres oppmerksom på at tilstanden inne i konstruksjonen dermed er ukjent, og det kan ikke utelukkes at det foreligger skjulte skader.

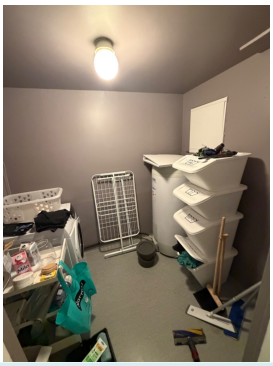
UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket er malt. Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.
Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av belegg, spesielt ved skjøter, overganger og rundt gjennomføringer.

Ved tegn til svekkelser, slitasje eller manglende tetthet bør tiltak iverksettes. På sikt må det påregnes utskifting av belegget som følge av normal aldring.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Gulv er belagt med vinylbelegg. Belegget fremstår med normal bruksslitasje ut fra alder og bruk.

Vinylbelegg har i henhold til SINTEF Byggforsk en forventet levetid på ca. 15–20 år. Tilstandsvurderingen er i hovedsak basert på alder, og det vurderes at belegget har passert mer enn halvparten av forventet levetid.

Alder og bruk medfører økt risiko for svekkelser i skjøter, overganger og ved gjennomføringer. Dette kan over tid føre til redusert tetthet og økt risiko for fuktinntrengning i underliggende konstruksjoner.

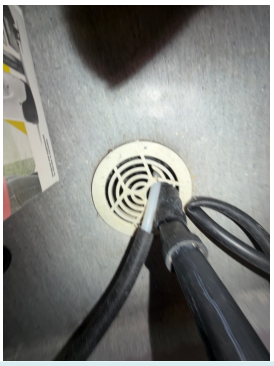
Tilstandsgrad settes til TG 2 på bakgrunn av alder og forventet levetidsbetraktning.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av belegg, spesielt ved skjøter, overganger og rundt gjennomføringer.

Ved tegn til svekkelser, slitasje eller manglende tetthet bør tiltak iverksettes. På sikt må det påregnes utskifting av belegget som følge av normal aldring.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktskjolder etc. rundt ventiler.
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er ikke registrert tilfredsstillende avtrekk fra våtrommet. Forholdet medfører mangelfull ventilering av rommet.

Grunnet manglende funksjon og den risiko dette medfører for oppfukting av konstruksjoner, kondens og mulig muggdannelse er avviket er gitt tilstandsgrad 2.

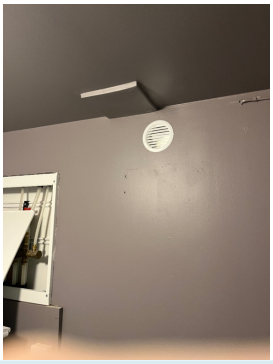
Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det anbefales snarlig utbedring.
Avtrekk og tilluft for rommet bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 20 000



UNDERETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

På grunn av våtrommets utforming er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling eller hulltaking i områder hvor det erfaringsmessig kan forekomme skader, herunder våtsone mot naboleilighet og felles gangareal. I henhold til gjeldende metodikk for tilstandsrapportering (NS 3600) utføres destruktive undersøkelser kun der dette er gjennomførbart uten å skade konstruksjonen eller berøre tilstøtende enheter. Slik undersøkelse er derfor ikke utført.

Det gjøres oppmerksom på at tilstanden inne i konstruksjonen dermed er ukjent, og det kan ikke utelukkes at det foreligger skjulte skader.

KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

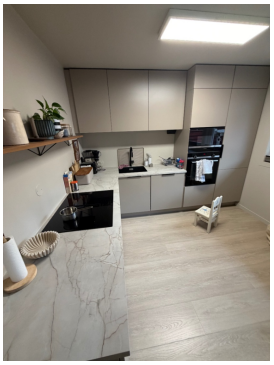
Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn og vannstoppsystem.

Kjøkkeninnredningen er visuelt vurdert ved befaring. Innredningen fremstår i normal stand med mindre bruksslitasje i overflater som er vanlig for en kjøkkeninnredning i bruk.
Det ble ikke registrert tegn til vesentlige skader eller forhold som påvirker kjøkkenets funksjon ved befaringstidspunktet.

Mindre merker og overflateslitasje vurderes å være i tråd med normal bruk over tid. Forholdet vurderes å ha begrenset betydning for funksjon og bruk.

Kjøkkenet gis tilstandsgrad TG1.





ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Kjøkkenet er utstyrt med ventilator med kullfilter (resirkulasjonsløsning). Løsningen fører ikke matos og fukt direkte ut av boligen, men filtrerer og resirkulerer luften tilbake i rommet.

I henhold til dagens anbefalinger bør ventilator ha avtrekk til det fri for å sikre effektiv bortføring av fukt og matos. Kullfilter gir begrenset ventilasjonseffekt sammenlignet med avtrekkssystemer.

Tilstandsgrad settes til TG 2 på bakgrunn av valgt ventilasjonsløsning, som anses å være en mindre tilfredsstillende løsning i forhold til dagens anbefalinger.

Konsekvens/tiltak

• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Det anbefales å etablere ventilator med avtrekk til det fri dersom forholdene ligger til rette for dette.

Alternativt må kullfilter skiftes jevnlig for å opprettholde best mulig funksjon.

SPESIALROM

ETASJE 1 > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Toalettrommet er innredet med klosett og servant. Overflater på vegger og gulv har nyere utførelse med fliser på vegger og gulv og fremstår som rene og funksjonelle. Det er ikke registrert tegn til fukt eller lekkasje. Balansert ventilasjon.

Toalettrommet gis tilstandsgrad TG1.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

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



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Avløpsrør fra installasjoner ligger skjult i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedring.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Boligen har naturlig ventilasjon. Løsningen vurderes å være i samsvar med byggeskikk fra oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens anbefalte krav til ventilasjon sett opp mot dagens bruk og belastning.

Ved normal bruk av boligen vil ventilasjonen kunne være begrenset og i stor grad avhengig av manuell lufting. Dette kan medføre redusert luftutskifting og perioder med dårlig inneklima.

Forholdet er gitt tilstandsgrad 2 (TG2) med bakgrunn i avvik fra dagens krav og forventninger til ventilasjon, samt vurdert bruksbelastning.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Det anbefales etablering av forbedret ventilasjonsløsning, eksempelvis gjennom montering av tilluftsventiler og/eller mekanisk avtrekk for å sikre mer stabil og tilfredsstillende luftutskifting.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.
Varmesentral er montert i gang nede..



TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport





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

Sikringsskap med automatsikringer.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.

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 Ukjent årstall når anlegget er fornyet etter byggeår.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

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?
   Nei

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

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 Det bemerkes at det kun er utført forenklet vurdering av det elektriske anlegget,
    i henhold til Forskrift til avhendingslova, da takstmann ikke har nødvendig kompetanse for å kunne foreta tilstrekkelig vurdering av det elektriske anlegget.

    Anlegget er eldre enn 10 år og kan ha avvik, og det må derfor påregnes at det er behov for utbedring og vedlikehold.

    Det anbefales derfor på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el-takstmann.Det taes forbehold om skjulte feil og mangler på el-anlegg.
    Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på ombygging/endring av e. anlegget må kjøper ta en viss risiko vedrørende overnevnte forhold.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

ELEKTRISK ANLEGG:

Sikringsskap plassert i entre.

Anlegget er i hovedsak utstyrt med eldre skrusikringer (porselenssikringer). Denne typen sikringer har begrenset funksjonalitet sammenlignet med moderne automatsikringer, og gir ikke samme grad av beskyttelse mot overbelastning og feilstrøm.

Hovedsikring og overspenningsvern 35 amp.

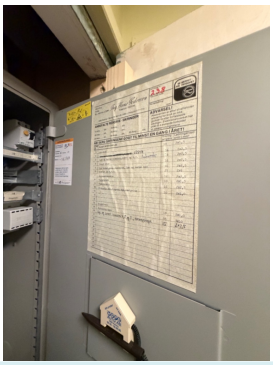
Automatisk strømmåler m/fjernavlesning.

BELYSNING:

Vanlig belysning med lamper og spotter.

EL- OPPVARMING: El. varmekabler på bad og toalett.





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Her vurderes bygningens fundamentering dersom dette er kjent. Fundamenter undersøkes visuelt dersom fundamentering er synlig. Undersøkelser/tilstandsvurdering i forbindelse med grunnforhold er ikke foretatt. Type byggegrunn er oppgitt dersom dette er kjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1984. Drenering og eventuell utvendig fuktsikring av grunnmuren er av eldre dato.

Vurdering av avvik:

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

Fuktsikring av grunnmur er ikke synlig ved befaring, og det er ikke dokumentert at det er etablert fuktsperre eller benyttet grunnmursplast med topplist (Z-profil).

Manglende synlig løsning og dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til utførelse og funksjon. I henhold til normal byggeskikk skal fuktsikring bidra til å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.

Det er ikke registrert tegn til fuktskader eller unormale forhold ved befaringstidspunktet, men skjulte svakheter kan ikke utelukkes.

Tilstandsgrad settes til TG 2 på bakgrunn av manglende dokumentasjon og usikkerhet rundt løsningens funksjon.

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. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Det anbefales jevnlig kontroll av innvendige overflater i underetasjer/kjeller med tanke på fuktgjennomslag.

Ved fremtidige gravearbeider bør det vurderes etablering eller utbedring av fuktsikring, herunder montering av grunnmursplast med topplist (Z-profil) i henhold til dagens anbefalinger.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

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

Det er foretatt en enkel visuell vurdering av HMS-forhold. Det er ikke registrert åpenbare forhold som vurderes å utgjøre særskilt risiko ved normal bruk av eiendommen.

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

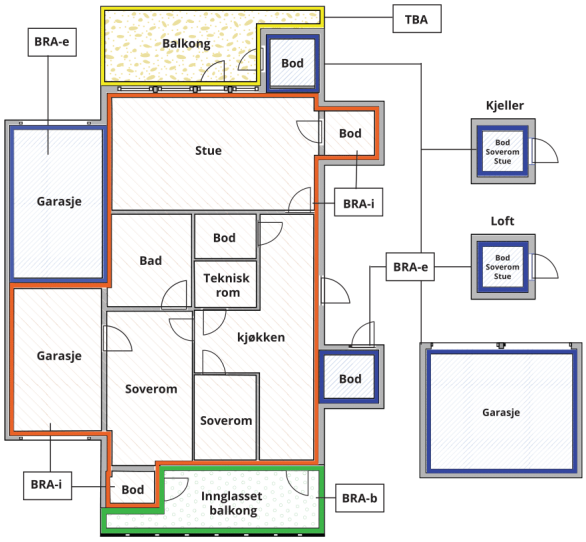
Hva er måleverdig areal?

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.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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)**
Etasje 1	58			58	6
Underetasje	58			58	32
Utvendig Bod		6		6	
SUM	**116**	**6**			**38**
SUM BRA	**122**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje 1	Entré, gang, toalettrom, stue, kjøkken, soverom		
Underetasje	Gang, soverom, soverom 2, bad, bod, vaskerom		
Utvendig Bod		Bod	

Kommentar

GENERELT

Arealene er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler og beregninger etter Norsk Standard (NS) 3940 mindre avvik kan forekomme.

Det gjøres oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke sammenfaller med kravene i NS3940 og at det av den grunn kan forkomme forskjeller i hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter NS 3940 betyr ikke nødvendigvis at arealene er godkjent av bygningsmyndighetene.

Er arealene godkjent av Bygningsmyndighetene fremgår det av stemplede godkjente tegninger som angitt rombeskrivelse sammenfallende med bruken.

I hovedsak er det bruken av rommet på befaringsdagen som avgjør om rommet defineres som p-rom eller s-rom.

BRA er avrundet til nærmeste hele tall iht. takstbransjens retning

Sammenlagt areal oppgitt for de respektive rom utgjør boligens nettoareal.

Dette vil avvike fra bruksareal da det gjør fratrekk for det areal interne vegger, sjakter osv. opptar.

Romhøyde målt i Stue: 2,35 m, gang: 2,36 m, bad: 2,32 m, Soverom: 2,36 m.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger foreløpig ikke mottatt

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: OPPGRADERINGER:

Følgende oppgraderinger er ifølge eier utført i den senere tid:

- Nytt bad i 2022
-
-
-

Oppgraderinger i sameiet

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styrets årsberetning.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Heftelser og servitutter er ikke kontrollert.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.5.2026	Kenneth Nielsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

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

Adresse
Breimyra 238

Hjemmelshaver
Høgehøien Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/HØGEHØIEN BORETTSLAG	954076326			Romarheim Daniel, Romarheim Marianne Karoline

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
4

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har en flott beliggenhet på Flaktveit, med gode solforhold og gangavstand til barnehager, idrettsanlegg og dagligvarebutikker.
Med kort vei til Åsane senter, finner du alt av servicetilbud, shoppingmuligheter og knutepunkt for kollektivtrafikk som gjør hverdagen enkel.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikk og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i lett skrånende terreng.

Tinglyste/andre forhold

Heftelser og servitutter er ikke kontrollert.

Parkering

Fast parkeringsplass i fellesgarasje, med el-bil lader til garasjeplassen.

Egenskaper

I rapporten refereres det til estimerte levetider basert på Byggforskseriens Bygg forvaltning, 700.320, som omhandler "intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler".
Det må forventes at vedlikehold eller utskifting er nødvendig for eldre bygningsdeler når deres levetid nærmer seg slutten.
Eldre konstruksjoner og bygningsdeler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke oppfylle dagens krav. Mange av boligens egenskaper, som bla. tetthet, varmeisolering og ventilasjon, kan derfor forventes å være dårligere enn det som kreves etter dagens byggeforskrifter.

Begrensninger

Rapporten begrenser seg til boligen og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholds ansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.
Takstmann kjenner ikke til om det foreligger tilstandsrapport, vedlikeholdsplan eller lignende for felles bygningsmasse.
Rapporten er basert på visuell inspeksjon og enkle målinger, med unntak av hulltagning hvor dette er påkrevd.

Det taes forbehold om at det ved oppussing eller åpning av konstruksjoner kan avdekkes feil og mangler som ikke er synlig ved en visuell inspeksjon.

Kostnadsestimat

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimat for oppgradering eller reparasjoner i rapporten er omtrentlige og at det i den forbindelse bes om å innhente priser fra håndverkere for å få dette mer nøyaktig.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1984, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold.
Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Presisering

Rapporten er gyldig i ett år fra rapportdato. Skjer det endringer, oppstår det skader og så videre, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.05.2026	
2	19.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.