# Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Håsteins gate 9, 5160 LAKSEVÅG
BERGEN kommune
gnr. 153, bnr. 217
Andelsnummer 44

**Sum areal alle bygg: BRA: 43 m² BRA-i: 43 m²**



**Befaringsdato:** 11.06.2026 **Rapportdato:** 30.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22601-1263 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** DX6918

**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

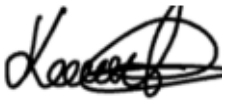
Wigum & Nielsen AS er et takstforetak i Bergen med bred erfaring fra byggebransjen. Våre takstingeniører har solid faglig bakgrunn og lang praktisk erfaring, noe som sikrer profesjonelle og pålitelige vurderinger i hvert oppdrag.

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.

# 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
Ett-roms Studioleilighet i Borettslag.
Boligen ligger i byggets fjerde etasje.
Bygget er oppført i 1968

Bod: Innvendig bod (1,6 m²)

Parkering: Parkering i offentlig vei (soneparkering).

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 tre/betong konstruksjoner.
Utvendig bekledd med fasadeplater og
pusset/overflatebehandlet betong,

Takkonstruksjon:
Bygningen har flat takkonstruksjon, av antatt betong
som utvendig er tekket med Sanarfil eller tilsvarende
membrantekking.

Etasjeskille:
Bygningen har etasjeskille av antatt betong.

BESKRIVELSE - INNVENDIG

Entre: (3,4 m²)
En-stavs laminat på gulv, slette malte vegger og slett malt
himling.

Bad: (4,1 m²)
Vinyl belegg med oppbrett på gulv, baderomsplater på vegger,
slett malt himling.
(vegger og gulv er foliert)
Badet er innredet med: Dusj m/forheng, toalett,
baderomsinnredning.

Stue/sovealkove: (25,8 m²)
En-stavs laminat på gulv, slette malte vegger og slett malt
himling.

Kjøkken: (6,5 m²)
En-stavs laminat på gulv, slette malte vegger og slett malt
himling.
Kjøkken innredning med slette fronter og laminat
benkeplate med nedfelt vask.

Hvitevarer:
- Komfyr
- Oppvaskmaskin.
- Ventilator.
- Kjøleskap med frysedel.

Oppvarming via elektrisitet:
- Panelovn på bad
- Ellers elektrisk oppvarming.

Tekniske installasjoner:

VVS:
Vannforsyning av kobber/krom.
Det er felles vaskerom med vaskemaskiner, tørketromler og
tørkeskap.
Avløpsrør av plast/støpejern.

El.anlegg:
Sikringsskap i plassert i fellesgang.
Inneholder: Automatsikringer
(jordfeilautomater), nettverksdel,
overspenningsvern.
Hovedsikring på 32 ampere.

Strømmåler med fjernavlesning er plassert i sikringsskap i
fellesområde.

For fullstendig gjennomgang av boligens tilstand så
henvises det til konstruksjoner og rapporten forøvrig.

**Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1968**

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.

WIGUM & NIELSEN AS
Klokkarlia 11A
5223 NESTTUN

# Beskrivelse av eiendommen

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.

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, 3 026,20 m²
Tomten er opparbeidet og beplantet.

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

## Lovlighet Gå til side

**Boligbygg med flere boenheter**

- Det foreligger ikke tegninger

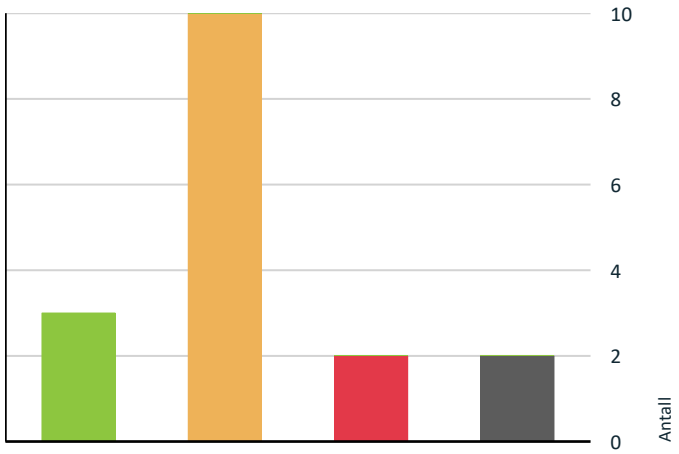
Tegninger foreløpig ikke mottatt

WIGUM & NIELSEN AS
Klokkarlia 11A
5223 NESTTUN

Håsteins gate 9, 5160 LAKSEVÅG
Gnr 153 - Bnr 217
4601 BERGEN

# Sammendrag av boligens tilstand

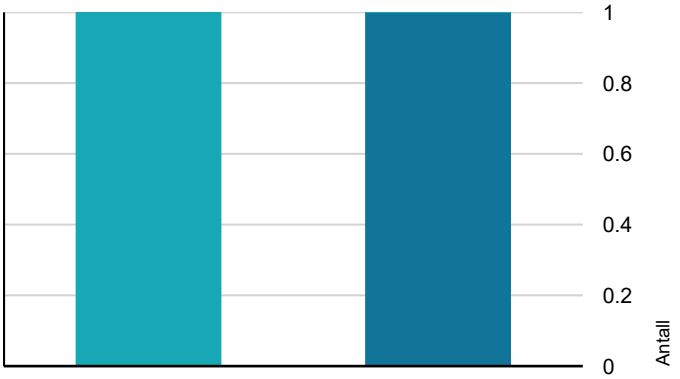
## Fordeling av tilstandsgrader




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.

### Boligbygg med flere boenheter

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

- **Våtrom > Etasje 4 > Bad > Overflater Gulv** — Gå til side
- **Våtrom > Etasje 4 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** — Gå til side

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** — Gå til side
- **Våtrom > Etasje 4 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** — Gå til side

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

- **Utvendig > Vinduer** — Gå til side
- **Utvendig > Dører** — Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** — Gå til side
- **Våtrom > Etasje 4 > Bad > Overflater vegger og himling** — Gå til side
- **Våtrom > Etasje 4 > Bad > Sanitærutstyr og innredning** — Gå til side
- **Våtrom > Etasje 4 > Bad > Ventilasjon** — Gå til side
- **Kjøkken > Etasje 4 > Kjøkken > Avtrekk** — Gå til side

**HELSE, MILJØ OG SIKKERHET**

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

WIGUM & NIELSEN AS
Klokkarlia 11A
5223 NESTTUN

# Sammendrag av boligens tilstand

Gå til side

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**
1968

**Kommentar**
Kilde: Eiendomsverdi.no

**Anvendelse**
Boligformål

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

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer

**Beskrivelse**

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vinduer produsert i 1997.
Det er noe merker og bruksslitasje.

**Årstall:** 1997 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

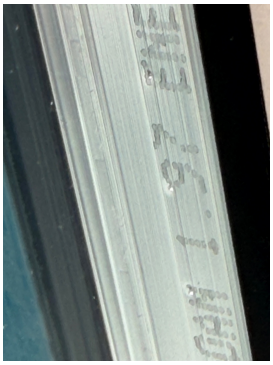
Vinduer har malte treoverflater. Det er registrert normal slitasje og værpåvirkning på enkelte vinduer, særlig i nedre del av karm og ramme hvor fuktbelastningen normalt er størst. Forholdet vurderes å være aldersrelatert og i tråd med forventet slitasje på malte trevinduer over tid.

Det ble ikke registrert tegn til råteskader ved befaringstidspunktet, men overflatene fremstår med behov for vedlikehold for å hindre videre nedbrytning av materialene.

På bakgrunn av alder og vedlikeholdsbehov gis vinduene tilstandsgrad TG2.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det anbefales vedlikehold av overflater, herunder rengjøring, sliping og overflatebehandling/maling av utsatte områder for å beskytte treverket mot videre fuktbelastning og forlenge levetiden.



### TG 2 Dører

**Beskrivelse**

Boligen har felles adkomstdør med tilkoblet dørtelefon.

Entrédør med brannklasse B-30

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Døren har malte treoverflater. Det er registrert normal slitasje og brukspåvirkning på døren, særlig i nedre del av dørblad og karm hvor belastningen normalt er størst. Forholdet vurderes å være aldersrelatert og i samsvar med forventet slitasje på malte tredører over tid.

Det ble ved befaring ikke registrert tegn til råteskader, men overflatene fremstår med behov for vedlikehold for å opprettholde beskyttelsen av treverket og hindre videre nedbrytning som følge av fukt og normal bruk.

På bakgrunn av alder og registrert vedlikeholdsbehov gis dørene tilstandsgrad TG2.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det anbefales vedlikehold av overflater, herunder rengjøring, sliping og overflatebehandling/maling av utsatte områder for å beskytte treverket og bidra til å forlenge levetiden på dørene. Videre anbefales kontroll av beslag, hengsler og pakninger. Slitte eller harde pakninger bør skiftes ved behov for å sikre tilfredsstillende tetthet og funksjon.





## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

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

Innvendige overflater bestående av vegger, tak og gulv fremstår med normal bruksslitasje i form av mindre merker og slitasje i overflater. Slitasjen vurderes å være i tråd med forventet påvirkning som følge av normal bruk over tid. Forholdet anses å være av kosmetisk karakter og har begrenset betydning for konstruksjon eller funksjon.

Forholdet gis tilstandsgrad TG1.

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**

Etasjeskiller er av antatt betongdekke.
Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i hovedetg over en lengde på ca 2 m.

## TG 2 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Innvendig har boligen malt glatt dør til badet.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Innvendige dører fremstår med normal bruksslitasje og elde. Det er registrert overflateslitasje og normal alderspåvirkning på enkelte dører og karmer.
Dørene vurderes å være funksjonelle ved befaringstidspunktet, men alder og slitasje tilsier redusert standard sammenlignet med dagens nivå.
Det mangler også luftespalte under døren for tilluft til badet.
TG 2 er gitt på grunn av alder og slitasje i forhold til forventet levetid.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Det anbefales normalt vedlikehold av overflater og justering av dørblad/beslag ved behov.
Utskifting kan påregnes over tid som følge av alder, slitasje og ønske om standardheving.
Det bør også etableres luftespalte for tilluft til badet.



# VÅTROM

## ETASJE 4 > BAD

## Generell

**Beskrivelse**

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



## ETASJE 4 > BAD

## TG 2 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

**Vurdering av avvik:**

• Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.

Det er registrert åpninger mellom baderomsplate og avslutningsprofil enkelte steder.
Videre er det observert begynnende svelling og fuktpåvirkning i nedre del av platekonstruksjonen.
Forholdet kan indikere at fukt har fått tilgang til platekjernen over tid.

Utførelsen fremstår ikke som fullt ut tett, og det kan ikke utelukkes at løsningen avviker fra produsentens monteringsanvisning.

Det ble ikke utført destruktive undersøkelser for å avdekke eventuelle skjulte skader bak platene.

På bakgrunn av registrert svelling og tegn til fuktpåvirkning settes tilstandsgrad til TG2.

**Konsekvens/tiltak**

• Dersom det ikke gjøres tiltak vil fuktopptaket i platene føre til oppsvelling og utett tettesjikt med fare for videre fuktskade i tilstøtende konstruksjoner.

Det anbefales å kontrollere utførelsen nærmere og utbedre åpne overganger med egnet fugemasse i henhold til produsentens anvisninger.
Svelling i platekant bør følges opp, og ved videre utvikling eller påvist fuktskade må berørte plater skiftes ut.

# Tilstandsrapport



ETASJE 4 > BAD

## TG 3 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Gulvet har vinylbelegg.
Rommet har panelovn som varmekilde.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.
- Det er påvist avvik på varmekilde.
- Det er avvik:

Baderomsgulvet er utført med vinylbelegg. Gulvet er vurdert med fokus på fallforhold mot sluk. Det er målt ca. 44 mm høydeforskjell

I tillegg er det registrert noen områder der belegget har sluppet fra underlaget, samt en for dårlig løsning til avslutning ved dørterskel og folie ved sluk og andre steder på gulvet.

Forholdet vurderes som et avvik fra dagens anbefalte utførelse. Redusert fall kan gi noe dårligere avrenning mot sluk, og skade i belegg representerer en svekkelse av overflaten, men plassering utenfor våtsone reduserer risikoen for fuktskade.

Avviket er gitt tilstandsgrad 3 (TG3).

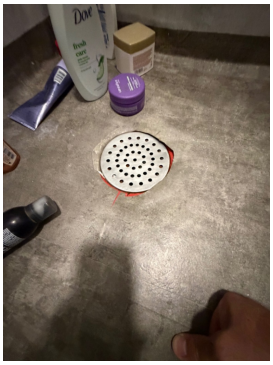
**Konsekvens/tiltak**

- Det må gjøres tiltak på varmekilde.
- Tiltak:
- Sprekker i et vinylbelegg kan føre til at vann trekker ned i gulvkonstruksjonen med pålfølgende fukt/råteskader.

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

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

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**





ETASJE 4 > BAD

## TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Det er eldre soilsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

**Vurdering av avvik:**

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

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 3 på bakgrunn av alder og forventet levetidsbetraktning.

**Konsekvens/tiltak**

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

# Tilstandsrapport

• Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

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.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**





ETASJE 4 > BAD

## TG 2 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Rommet har innredning med nedfelt servant og toalett.

**Vurdering av avvik:**

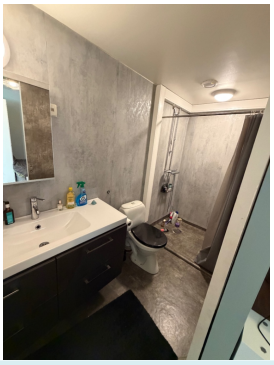
• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Det er ikke behov for noe utbedringstiltak.



ETASJE 4 > BAD

## TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Det er mekanisk avtrekk.

**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.



ETASJE 4 > BAD

## TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

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 naboenhet, felles gangareal og yttervegger. 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.

Fuktindikator er istedenfor benyttet på gulv- og veggoverflater i tilstøtende rom og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

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

## KJØKKEN

### ETASJE 4 > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.
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 4 > KJØKKEN

#### TG 2 Avtrekk

**Beskrivelse**

Det er avtrekk via mekanisk anlegg.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

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

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

**Beskrivelse**

Innvendige vannledninger er av kobber.

**Vurdering av avvik:**

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

I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid.

**Konsekvens/tiltak**

• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det er ikke behov for utbedringstiltak.

#### TG 2 Avløpsrør

**Beskrivelse**

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

**Vurdering av avvik:**

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

I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør i plast til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 30 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-75 år avhengig av påvirkende faktorer. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

**Konsekvens/tiltak**

• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

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.

# Tilstandsrapport

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 IU Varmtvannstank

**Beskrivelse**

Det er sentralanlegg for varmt vann.

## 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.
   **2020 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 fellesgang.

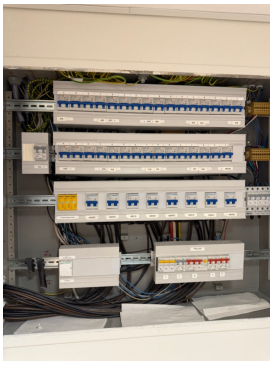
Automatsikringer, 32 amp hovedsikring og overspenningsvern

Automatisk strømmåler m/fjernavlesning i eget skap.

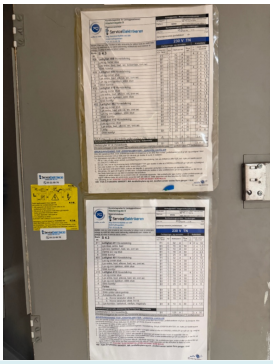
BELYSNING:

Vanlig belysning med lamper.

EL- OPPVARMING: Panelovn på bad og kjøkken.







## 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

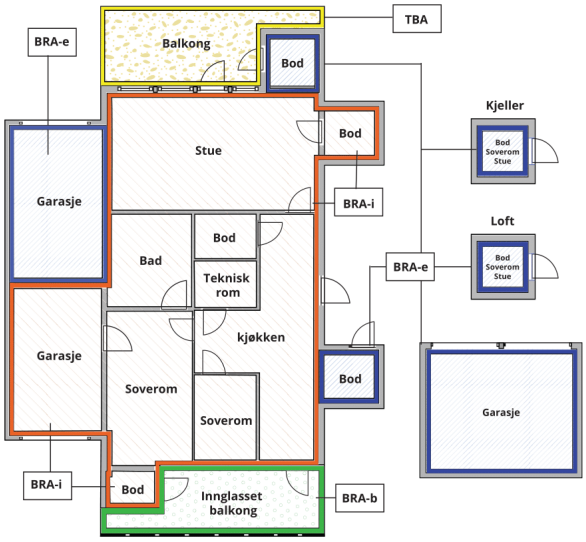
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Etasje 4 | 43 | | | 43 | |
| **SUM** | **43** | | | | |
| **SUM BRA** | **43** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Etasje 4 | Stue/sovealkove, bad, kjøkken, 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: 2,38 m, gang: 2,38 m, bad: 2,28 m, Soverom: 2,38 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

### 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 |
|---|---|---|
| 11.6.2026 | Kenneth Nielsen | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 4601 BERGEN | 153 | 217 | | 0 | 3026.2 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Håsteins gate 9

**Hjemmelshaver**

## Andelsobjekt

| Boligselskap | Org.nr. | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|---|---|---|---|---|
| H0401/BORETTSLAGET HÅSTEINSGATE 9 | 923353143 | H0401 | | Olsen Preben Alexander |

## Innskudd, pålydende mm

**Andelsnummer**
44

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Boligen har en flott beliggenhet på Laksevåg, med gangavstand til barnehager, idrettsanlegg og dagligvarebutikker.
Med kort vei til Bergen Sentrum, 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

Parkering i offentlig vei (soneparkering).

### 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 1968, 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 | 10.07.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

WIGUM & NIELSEN AS
Klokkarlia 11A
5223 NESTTUN

# 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.

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 07.07.2026

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | | | |
|---|---|---|---|
| Meglerfirma | Mekleriet AS | Oppdragsnr. | 2260204 |
| Addresse | Håsteins gate 9 | | |
| Postnr. | 5160 | Sted | LAKSEVÅG |
| Selgers navn | Preben Alexander Olsen | | |

### 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?**

05/24

**Hvor lenge har du bodd i boligen?:**

2

**Har du bodd i boligen siste 12 mnd?**

☐ Nei ☑ Ja

**I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:**

Fremtind Forsikring

### 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 og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av ufaglært:**

Lagt folie.

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

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar**

Vet ikke.

**3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?**

☑ Nei ☐ Ja

**4. Ble sluk skiftet?**

☑ Nei ☐ Ja

**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

## 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

**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

## 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

**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

## Loft

**Har boligen loft?**

☑ Nei ☐ Ja

## 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 ☐ Ja, kun av ufaglært

faglært
og
ufaglært

**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

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

Rens av avtrekkskanaler

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

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

Gjennom borettslaget - IceCo2

**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

## 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

**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

## Tilleggskommentar

**Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?**

☑ 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 07.07.2026

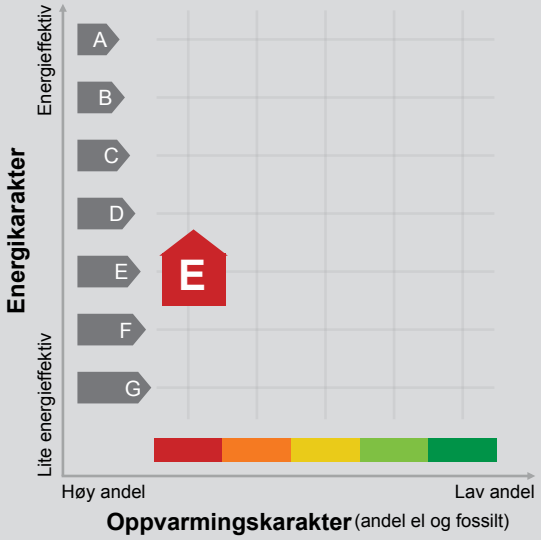
Signert av *Preben Alexander Olsen*

Initialer selger:
P A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Håsteins gate 9 |
| Postnummer | 5160 |
| Sted | LAKSEVÅG |
| Kommunenavn | Bergen |
| Gårdsnummer | 153 |
| Bruksnummer | 217 |
| Seksjonsnummer | 2 |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 139848500 |
| Bruksenhetsnummer | H0401 |
| Merkenummer | aa97a83f-e1c4-4dca-bf49-c2b100bb38ea |
| Dato | 13.05.2024 |




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

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

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

**- Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
**- Montere urbryter på motorvarmer**
**- Montere automatikk på utebelysning**
**- Vask med fulle maskiner**

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Boligblokker |
| **Bygningstype:** | Leilighet |
| **Byggeår** | 1968 |
| **Bygningsmateriale:** | Betong |
| **BRA:** | 41 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 1 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisk |
| **Ventilasjon** | Periodisk avtrekk |

## Om grunnlaget for energiattesten

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

## *Om energimerkeordningen*

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

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

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

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

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

**Tiltaksliste:** Vedlegg til energiattesten

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

Adresse: Håsteins gate 9
Postnummer: 5160
Sted: LAKSEVÅG
Kommune: Bergen
Bolignummer: H0401
Dato: 13.05.2024 12:20:21
Energimerkenummer: aa97a83f-e1c4-4dca-bf49-c2b100bb38ea

Kommunenummer: 4601
Gårdsnummer: 153
Bruksnummer: 217
Seksjonsnummer: 2
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 139848500

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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.

## Brukertiltak

### Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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 9: 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 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 11: 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: 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 13: 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 14: 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 15: 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.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

### Tiltak 18: Montering tetningslister

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

### Tiltak 19: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 20: 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 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

# Nabolagsprofil

Håsteins gate 9 - Nabolaget Gamle Laksevåg - vurdert av 51 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

## Offentlig transport

| | | |
|---|---|---|
| Håsteins gate<br>Linje 85 | 1 min<br>0.1 km |
| Lyngbø rv. 555<br>Totalt 32 ulike linjer | 6 min<br>2.5 km |
| Bergen busstasjon<br>Buss, tog, trikk | 7 min<br>3.5 km |
| Bergen Nøstet kystrutekai<br>Linje HAV, HUR | 7 min<br>2.9 km |
| Danmarks plass<br>Linje 1 | 8 min<br>3.3 km |

## Skoler

| | |
|---|---|
| Damsgård skole (1-7 kl.)<br>401 elever, 29 klasser | 9 min<br>0.7 km |
| Holen skole (1-10 kl.)<br>540 elever, 35 klasser | 14 min<br>1.1 km |
| Nygårdslien skole (1-7 kl.)<br>292 elever, 14 klasser | 6 min<br>2.3 km |
| Ny Krohnborg skole (1-10 kl.)<br>416 elever, 20 klasser | 7 min<br>2.8 km |
| Laksevåg videregående skole<br>850 elever, 59 klasser | 6 min<br>2.5 km |
| Årstad videregående skole<br>1400 elever, 100 klasser | 8 min<br>3.2 km |

«Liker oss her pga den marine atmosfæren og at det er veldig stille og fint her!»

Sitat fra en lokalkjent

## Opplevd trygghet

Veldig trygt 70/100

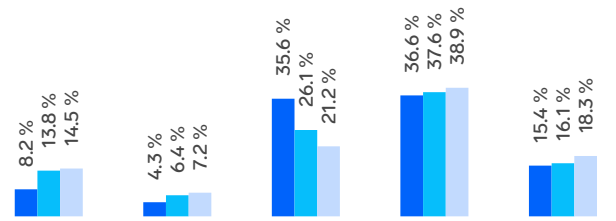
## Kvalitet på skolene

Bra 70/100

## Naboskapet

Høflige 61/100

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Gamle Laksevåg | 796 | 542 |
| Bergen | 265 933 | 136 695 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

## Barnehager

| | |
|---|---|
| Kirkebukten barnehage (0-5 år)<br>48 barn | 4 min<br>0.3 km |
| Den Internasjonale barnehage Laksevåg...<br>29 barn | 10 min<br>0.7 km |
| Vågedalen barnehage (1-5 år)<br>71 barn | 10 min<br>0.7 km |

## Dagligvare

| | |
|---|---|
| Coop Extra Damsgård<br>PostNord | 2 min<br>0.2 km |
| Rema 1000 Laksevåg<br>PostNord | 8 min<br>0.6 km |

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
3. Gående

### Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 87/100

### Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 78/100

### Kollektivtilbud
Veldig bra 78/100

## Sport

| | | |
|---|---|---|
| Damsgård, Jansonmarken<br>Ballspill, sandvolleyball | 5 min<br>0.4 km |
| Damsgård skole<br>Aktivitetshall | 10 min<br>0.7 km |
| Energi Treningssenter | 10 min |
| SATS Damsgård | 10 min |

## Boligmasse



- 13% enebolig
- 58% blokk
- 30% annet

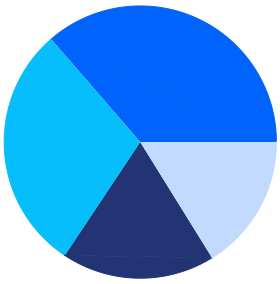
«Nærhet til byn, og nærhet til fjell og turmuligheter»

Sitat fra en lokalkjent

## Varer/Tjenester

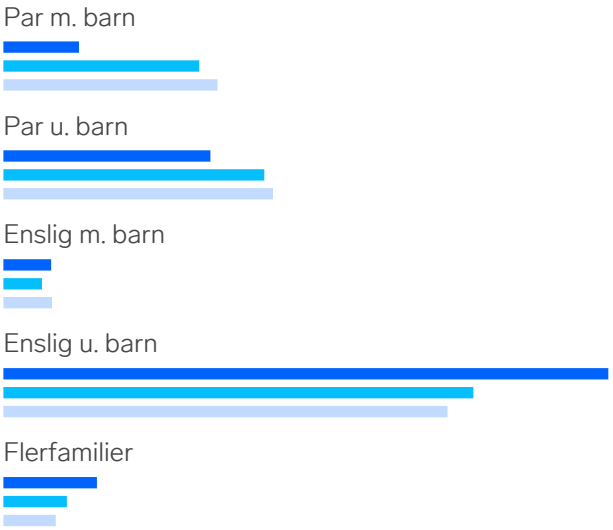
| | |
|---|---|
| Laksevåg Senter | 10 min |
| Apotek 1 Laksevåg | 10 min |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 36% i barnehagealder
- 29% 6-12 år
- 16% 13-15 år
- 18% 16-18 år

## Familiesammensetning

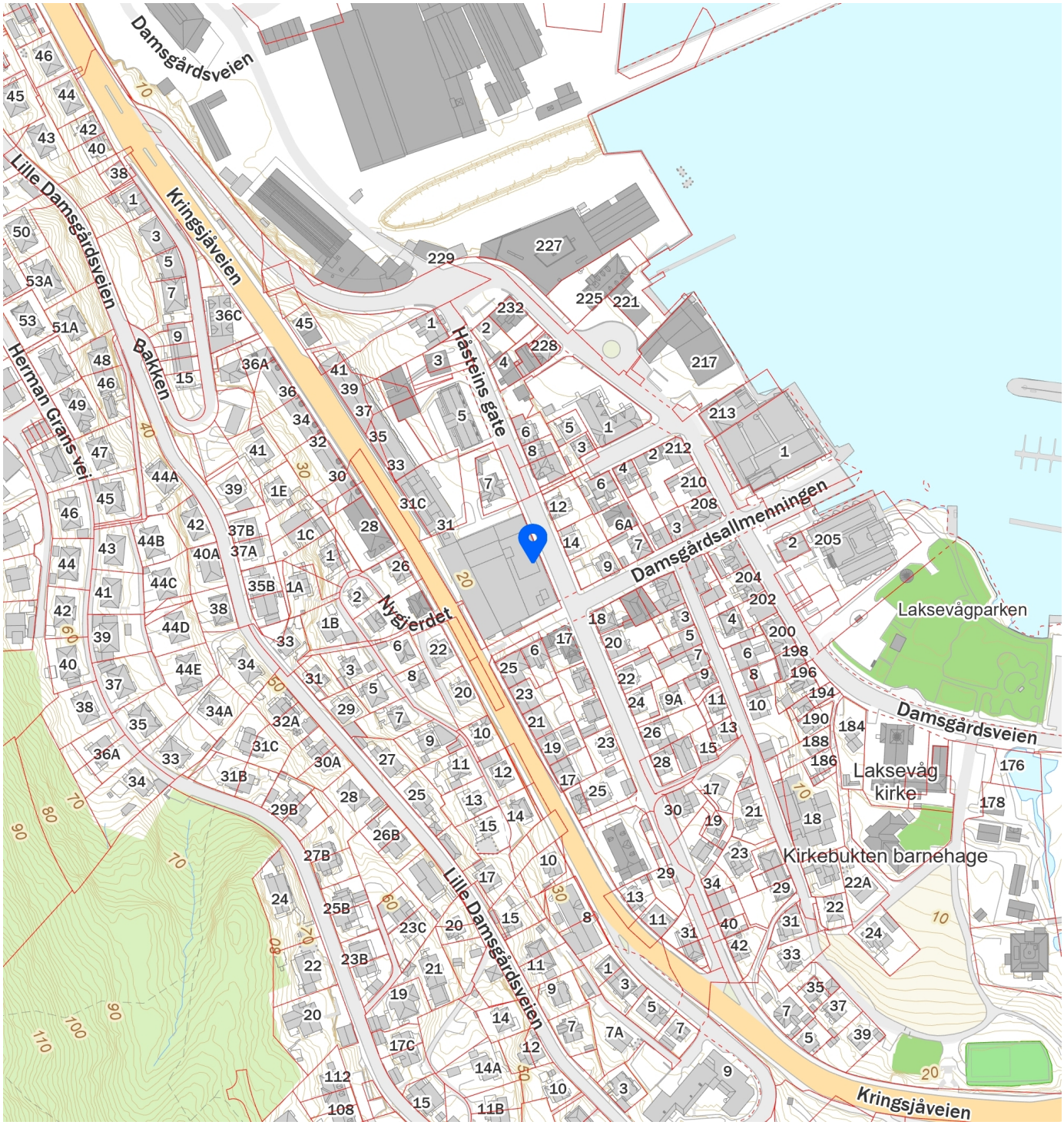



## Sivilstand

| | | Norge |
|---|---|---|
| Gift | 20% | 33% |
| Ikke gift | 64% | 54% |
| Separert | 13% | 9% |
| Enke/Enkemann | 4% | 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



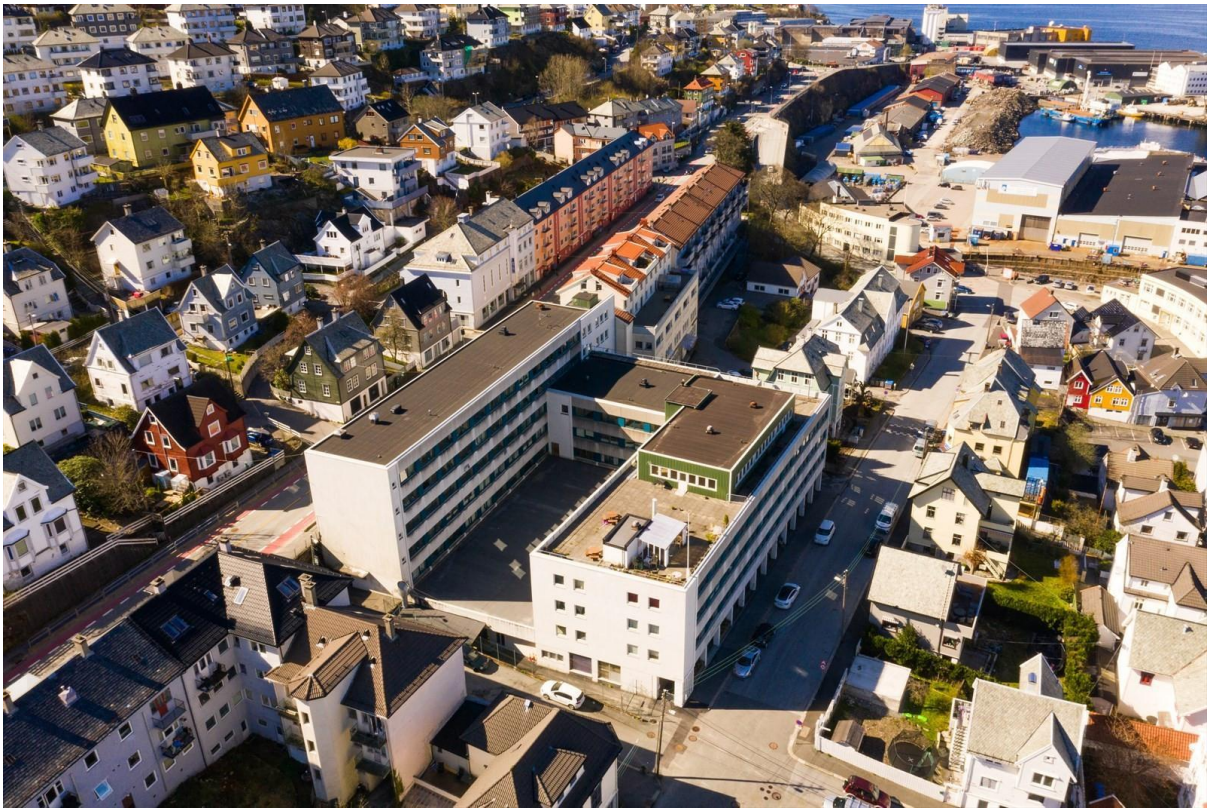



FINN

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

# HUSORDENSREGLER

## for Borettslaget Håsteinsgate 9



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

Andelseierne er ansvarlige for at ordensreglene blir overholdt av husstanden, gjester og andre som gis adgang til boligen.

I henhold til bestemmelsene i borettslagets vedtekter fastsettes husordensreglene av styret, eventuelt generalforsamlingen i borettslaget.

Sist revidert/vedtatt 21.09.2022

1. **Alminnelige ordensregler**
    - Bruk boligen slik at andre ikke plages.

2. **Boligen og boområdet**
    - Det skal være ro i leilighetene og boområdet/fellesarealer fra kl. 23:00-07:00.
    - Musikkøvelser, banking og boring kan bare skje i tidsrommet kl. 08:00-20:00 mandag til fredag og lørdag kl. 10:00-18:00.
    - Andelseiere oppfordres til å henge opp oppslag om det skal utføres nødvendig arbeid som kan være til ulempe for andre andelseiere, enten i felles gang/første etasje og/eller facebookgruppen til borettslaget.

3. **Regler for husdyrhold**
    - Søknad om anskaffelse av husdyr skal sendes til styret i borettslaget.

4. **Boss**
    - **Restavfall** kastes i dunk for restavfall i bossrommet.
    - **Papp/papir** skal kastes i papirdunk i bossrommet.
    - **Plastemballasje** kan samles i plastsekk som hentes i diverse dagligvarebutikker. Ved full plastsekk plasseres den i bossrommet og vaktmester setter det ut når papp/papir skal hentes.
    - **Glass/metall** leveres til returpunkt, nærmeste ved Coop Damsgård v/ bysykkelstativene.
    - **Elektrisk avfall** leveres kostnadsfritt til butikker som selger dette, f.eks. Coop Damsgård, Elkjøp eller Power.
    - **Det skal ikke hensettes møbler eller andre ting i fellesarealer/bossrom.**

5. **Renhold**
    - Borettslaget har inngått avtale med vaktmesterselskap om renhold og drift av fellesarealer. Korridorer og ganger må derfor holdes frie for gjenstander som kan være til hinder for renhold og vedlikehold.
    - Det er likevel den enkeltes ansvar å holde fellesareal, trapperom og uteareal (inkludert felles takterrasse) rent og ryddig, og rengjøre disse etter seg om man forårsaker tilgrisning.

6. **Klesvask og tørking av tøy**
    - Det er fellesvaskeri i 4. etasje.
    - Vaskeriet skal ikke benyttes i tiden 23:00 - 07:00.
    - Følg bruksanvisning for maskinene, disse finnes på vaskeriet.
    - Bruk riktig kammer for vaskepulver, forvask og skyllemiddel.
    - Døren til vaskeriet skal holdes lukket.
    - Vis hensyn og hent klærne dine når de er ferdige. Unngå lange vaskeprogrammer, slik at flest mulig får brukt maskinene, samtidig som felleskostnadene holdes nede.

7. **Bad, WC og ledninger**
    - Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i rørene ikke fryser.
    - Det må ikke kastes uvedkommende ting i toalettet, og det må bare brukes toalettpapir.

8. **Meldinger og henvendelser**
    - Meldinger fra borettslagets styre eller Vestbo til andelseierne ved rundskriv eller oppslag, skal gjelde på samme vis som husordensreglene.
    - Henvendelser til styret i borettslaget vedrørende husordensreglene skal skje skriftlig.

9. **Plikter/ansvar**
    - Det vises forøvrig til vedtektene som inneholder bestemmelser om plikter og ansvar, og det vises særlig til bestemmelsene om innbetaling av felleskostnader og indre vedlikehold av boligen.

10. **Atrium**
    - En skal ikke ferdes på taket i atriet.
    - Andelseiere må vise hensyn ved åpning av vinduer i atrium, da lyden bærer godt.

- Det er ikke lov til å kaste ting ut i atrium (sneiper, matrester m.m).

## 11. Takterasse

- Takterrassen er et fellesareal, og andelseierne skal vise hensyn når den brukes, og den skal holdes ryddig.
- Sneiper og snus skal kastes på en forsvarlig måte.
- Det er strengt forbudt å bruke fyrverkeri på takterrassen.

## 12. Parkering

- Borettslaget har ingen parkeringsplasser. Det er ikke tillatt å parkere på parkeringsplassene/arealene som tilhører næringsarealene i 1. etasje.

***

# VEDTEKTER

for

## Borettslaget Håsteinsgate 9 org nr 923353143

**tilknyttet Vestbo BBL**

**vedtatt på stiftelsesmøtet den 06.08.2019, endret den 17.06.2021, sist endret den 14.06.2022.**

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Formål
Borettslaget Håsteinsgate 9 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 Vestbo BBL som er forretningsfører.

### 2. Andeler og andelseiere

#### 2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 5000,-.

(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) I tillegg har Vestbo BBL og arbeidsgivere som skal leie ut bolig til sine ansatte rett til å eie inntil 20 % av andelene.

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

#### 2-2 Sameie i andel

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

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

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

(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. Andelseier er ansvarlig for å holde ventilasjonsventiler (avtrekk og innsug) åpne. Det er ikke tillatt å installere avtrekksvifte eller andre installasjoner på ventilasjonssystemet.

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger 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.

### 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

## 6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

## 7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

## 8. Styret og dets vedtak

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

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

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

(4) Vestbo BBL 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. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

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

**9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**
- Behandle styrets eventuelle årsberetning
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

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

**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. Andre forhold

**11-1 Tildeling av handikaptilpasset garasjeplass/parkeringsplass (HC-plass)**
Styret i borettslaget har myndighet til å omfordele HC-plasser i laget som ikke benyttes av handikappet beboer dersom dette er nødvendig for å møte annen andelseier eller dennes husstands behov for slik HC-plass. Den som får omfordelt/mister sin HC-plass skal i stede tildeles en normal garasje/parkeringsplass. Rett til HC-plass i laget forutsetter offentlig godkjent HC-kort for husstandsmedlem som vedlegges søknaden til styret.

**11-2 Tildeling av garasjeplass/parkeringsplass for ladning av EL-bil (EL-plass)**
Styret i borettslaget har myndighet til å omfordele EL-plasser i laget som ikke benyttes av beboer med EL-bil, dersom dette er nødvendig for å møte annen andelseier eller dennes husstands behov for slik EL-plass. Den som får omfordelt/mister sin EL-plass skal i stede

tildeles en normal garasje/parkeringsplass.  Om behovet for EL-plass foreligger avgjøres ut fra bilens vognkort og drivstofftype.

## 12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

### 12-1 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

### 12-2 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.

- o O o -

# Innkalling til
# Generalforsamling
# Borettslaget Håsteinsgate 9



# Innkalling til ordinær generalforsamling for Borettslaget Håsteinsgate 9

Andelseierne i Borettslaget Håsteinsgate 9 innkalles herved til ordinær generalforsamling torsdag 21.05.2026. kl. 18:00. Møtet vil bli holdt i Frivilligsentralen (Labyringen 1. Etasje).

## 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 styreleder
- 5.2 Valg av styremedlemmer
- 5.3 Valg av varamedlemmer
- 5.4 Styrets sammensetning etter valget
- 5.5 Valg av valgkomité

6 Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

7 Saker

- 7.1 Valg av styremedlem til sameiet

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.

12.05.2026

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.

**Forslag til vedtak:** Styrehonorar fastsettes til 150.000kr

## 5. Valg

### 5.1 Valg av styreleder

Styreleder velges ved særskilt valg, normalt for to år.

**Forslag til vedtak:** Bjarte Sande velges for 2 år

### 5.2 Valg av styremedlemmer

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

**Forslag til vedtak:** Torild Øvretveit velges for 2 år
Margrethe Lundevold Norland velges for 2 år

### 5.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

**Forslag til vedtak:** Leander Surén Levinsen velges for 1 år
Øyvind Knutsen velges for 1 år

### 5.5 Valg av valgkomité

## 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."

**Forslag til vedtak:** Styret gis fullmakt til å velge kandidater til Vestbo sin generalforsamling.

## 7. Saker

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

## 7.1 Valg av styremedlem til sameiet

Styret er representert i sameiet for bygget. Det er naturlig at styreleder går inn i denne rollen.

**Forslag til vedtak:** Bjarte Sande velges for 2 år.

# Fullmakt

Undertegnede gir herved (fyll inn navn):_____

fullmakt til å møte og avgi stemme på mine vegne på generalforsamling for Borettslaget Håsteinsgate 9 torsdag 21.05.2026

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 Borettslaget Håsteinsgate 9

## Virksomhetens art og lokalisering

Borettslaget Håsteinsgate 9 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

Styret har avholdt 8 møter i 2025/2026.

Styrets viktigste arbeidsoppgaver i beretningsperioden har vært organisering av: Følge vedlikeholdsplan, følge opp uplanlagt vedlikehold, etablert nettside med praktisk informasjon til beboere, følge opp ombygging av de nye leilighetene, reforhandlet ny avtale med Telenor om leveranse av TV/Internett, følge opp budsjett og løpende kostnader i laget.

I året som kommer mener styret det vil være riktig å konsentrere seg om: Sikre rammeavtaler med leverandører som brukes mye.

## Vedlikehold og påkostninger

Styret har i løpet av året utført følgende vedlikeholdsoppgaver: Branndetektorer i alle leiligheter, bytte av vannfilter på felles hovedinntak, kanalrens av felles avtrekksakser, oppgradering av vaskeriet med nye maskiner og maling, bytte av diverse lamper i fellesareal, følge opp mindre lekkasjesaker, bestilt ny ytterdør til Kringsjåveien.

Følgende vedlikeholdsoppgaver gjenstår/planlegges utført: Se på oppgraderinger av uteområdet på Kringsjåveien siden, se på ytterdør på takterrassen og løsninger for at den ikke står åpen hele tiden.

Borettslagets bygningsmasse og eiendommer framstår i dag slik: 80 andeler. Nå gjenstår ombygging av 5+6 etasje etter at Kringsjåveien Bosenter flytter ut.

## 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: VestboHMS

## 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.

Det er siste år registrert 0 skadesaker.

Henvendelser i tilknytning til skadesaker rettes til Vestbo.

## Styresammensetning/andre tillitsvalgte

Styret har siden ordinær generalforsamling tirsdag 20.05.2025 bestått av:

Styreleder, Kristoffer Naley Nornes
Styremedlem, Torild Øvretveit
Styremedlem, Malin Suren Hedstrøm
Styremedlem, Bjarte Sande
Varamedlem, Margrethe Lundevold Norland
Varamedlem, Øystein Kobbeltveit

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

Styreleder
Styremedlem
Styremedlem
Varamedlem
Varamedlem

Årsmeldingen er godkjent av styret.

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|---|
| **INNTEKTER:** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | | 2 921 880 | 2 731 055 | 2 921 880 | 3 038 688 |
| Innkrevde finanskostnader | | 13 393 633 | 9 172 095 | 6 054 737 | 5 770 349 |
| Andre inntekter | 7 | 398 180 | 331 705 | 318 768 | 390 156 |
| **SUM INNTEKTER** | | **16 713 693** | **12 234 855** | **9 295 385** | **9 199 193** |
| **KOSTNADER:** | | | | | |
| Lønnskostnader | 8 | 0 | 1 000 | 0 | 0 |
| Styrehonorar | 8 | 110 000 | 95 000 | 120 000 | 150 000 |
| Arbeidsg.avg., personalkostn. | 8 | 15 510 | 13 536 | 16 920 | 21 150 |
| Avskrivninger | 2 | 8 130 | 6 407 | 0 | 0 |
| Forretningsførsel | | 220 019 | 207 984 | 218 137 | 229 278 |
| Kontingent BBL | | 24 900 | 24 900 | 24 900 | 24 900 |
| Andre honorarer | | 63 854 | 10 374 | 10 375 | 0 |
| Revisjon | | 7 700 | 7 700 | 8 200 | 9 000 |
| Energikostnader | | 379 186 | 384 864 | 350 000 | 330 000 |
| Kommunale avgifter | | 598 686 | 506 904 | 531 800 | 558 390 |
| Andre driftskostnader | 9 | 1 305 909 | 1 266 935 | 1 130 969 | 1 231 685 |
| Vedlikehold | 10 | 532 899 | 549 803 | 812 240 | 802 240 |
| **SUM KOSTNADER** | | **3 266 793** | **3 075 407** | **3 223 541** | **3 356 643** |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **13 446 901** | **9 159 449** | **6 071 844** | **5 842 550** |
| **FINANSINNT OG KOSTNADER** | | | | | |
| Finansinntekter | | 41 099 | 50 399 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | | 4 361 556 | 4 658 353 | 4 492 547 | 4 002 864 |
| **NETTO FINANSPOSTER** | | **-4 320 456** | **-4 607 954** | **-4 492 547** | **-4 002 864** |
| **ÅRSRESULTAT** | **1, 4** | **9 126 444** | **4 551 495** | **1 579 297** | **1 839 686** |
| **Overføringer og disponeringer** | | **9 126 444** | **4 551 495** | **0** | **0** |

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **Anleggsmidler** | | | |
| **Varige driftsmidler:** | | | |
| Eiendom | 2, 3 | 133 909 804 | 133 909 804 |
| Inventar og utstyr | 2 | 45 013 | 18 687 |
| **Sum anleggsmidler** | | **133 954 818** | **133 928 491** |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| **Fordringer:** | | | |
| Kundefordringer | | 0 | 15 387 |
| Restanser felleskostnader | | 195 947 | 0 |
| Vestbo i mellomregning | | 0 | 1 646 709 |
| Andre fordringer | | 58 471 | 53 841 |
| **Bankinnskudd og kontanter:** | | | |
| Innestående bank | | 1 764 733 | 1 016 |
| **Sum omløpsmidler** | | **2 019 150** | **1 716 952** |
| **SUM EIENDELER** | | **135 973 968** | **135 645 443** |

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|---|
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **INNSKUTT EGENKAPITAL:** | | | |
| Andelskapital | 4 | 415 000 | 415 000 |
| **Sum innskutt egenkapital** | | **415 000** | **415 000** |
| **OPPTJENT EGENKAPITAL:** | | | |
| Annen egenkapital | 4 | 13 644 974 | 11 815 383 |
| Egenkapital fra IN | 4, 6 | 15 527 032 | 8 230 178 |
| **Sum opptjent egenkapital** | | **29 172 006** | **20 045 561** |
| **Sum egenkapital** | **4** | **29 587 006** | **20 460 561** |
| **GJELD** | | | |
| **Langsiktig gjeld:** | | | |
| Pant-og gjeldsbrev lån | 5, 6 | 72 633 231 | 81 665 309 |
| Borettsinnskudd | 6 | 32 992 000 | 32 992 000 |
| **Sum langsiktig gjeld:** | | **105 625 231** | **114 657 309** |
| **Kortsiktig gjeld:** | | | |
| Forskuddsbetalt felleskostnader | | 133 303 | 0 |
| Leverandørgjeld | | 478 314 | 499 438 |
| Skyldig off. myndigheter | | 0 | 141 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 150 114 | 27 994 |
| **Sum kortsiktig gjeld** | | **761 731** | **527 573** |
| **Sum gjeld:** | | **106 386 962** | **115 184 882** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **135 973 968** | **135 645 443** |

Sted:_____, dato:_____

Kristoffer Naley Nornes
Styreleder

Bjarte Sande
Styremedlem

Malin Suren Hedstrøm
Styremedlem

Torild Øvretveit
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.** | **1 189 379** | **1 427 025** |
| **B. Endring disponible midler** | | |
| Årsresultat (se resultatregnskap) | 9 126 444 | 4 551 495 |
| Tilbakeføring av avskrivning | 8 130 | 6 407 |
| Endring ved kjøp/salg av anl.middel | -34 456 | -281 804 |
| Endring langsiktig gjeld (avdrag/opptak) | -9 032 078 | -4 513 743 |
| **B. Årets endring i disponible midler** | **68 040** | **-237 646** |
| **C. Disponible midler** | **1 257 419** | **1 189 379** |
| **Spesifikasjon av disponible midler:** | | |
| Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans | 0 | 1 646 709 |
| Kortsiktige fordringer | 254 417 | 69 227 |
| Kontanter og bankinnskudd | 1 764 733 | 1 016 |
| **Omløpsmidler** | **2 019 150** | **1 716 952** |
| **Kortsiktig gjeld** | **-761 731** | **-527 573** |
| **Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler** | **1 257 419** | **1 189 379** |

## Note 2 - Anleggsmidler/varige driftsmidler

| | Bygningsmessig anlegg | Vaskemaskin | Hagestue takterrasse | Tørketrommel |
|---|---|---|---|---|
| Anskaffelseskost pr.01.01 : | 133 628 000 | 32 034 | 281 804 | 0 |
| Årets tilgang : | 0 | 0 | 0 | 34 456 |
| Årets avgang : | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12: | 133 628 000 | 32 034 | 281 804 | 34 456 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12: | 0 | 19 754 | 0 | 1 723 |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Bokført verdi pr.31.12: | 133 628 000 | 12 280 | 281 804 | 32 733 |
| Årets avskrivninger : | 0 | 6 407 | 0 | 1 723 |
| Anskaffelsesår : | 2020 | 2022 | 2024 | 2025 |
| Antatt levetid i år : | | 5 | | 5 |

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 | 133 628 000 |
| 1101 Rehabilitering/påkostning | 281 804 |
| **Sum** | **133 909 804** |

## Note 4 - Egenkapital

| | 01.01.2025 | Årets resultat | 31.12.2025 |
|---|---|---|---|
| **Endring av egenkapital i år** | | | |
| Innskutt egenkapital | 415 000 | 0 | 415 000 |
| Annen egenkapital | 11 815 383 | 1 829 590 | 13 644 974 |
| Egenkapital fra IN | 8 230 178 | 7 296 854 | 15 527 032 |
| **Sum egenkapital 31.12.** | **20 460 561** | **9 126 444** | **29 587 006** |

## Note 5 - Langsiktig gjeld

| | |
|---|---|
| **Kreditor:** | **DNB Bank ASA** |
| **Lånenummer:** | **12139260684** |
| Lånetype: | Annuitet |
| Opptaksår: | 2019 |
| Rentesats: | 5.04 % |
| Betingelser: | Flytende |
| Beregnet innfridd: | 31.12.2049 |
| Opprinnelig lånebeløp: | 100 221 000 |
| Lånesaldo 01.01: | 81 665 309 |
| Avdrag i perioden: | 9 032 078 |
| **Lånesaldo 31.12:** | **72 633 231** |
| Saldo 5 år frem i tid: | 63 746 941 |
| Andelssaldo 01.01: | 8 230 178 |
| Innbetalt IN i perioden: | 7 455 719 |
| Nedskrevet andelssaldo i perioden: | 158 864 |
| **Andelssaldo 31.12:** | **15 527 032** |
| **Sum pantegjeld for lån:** | **88 160 263** |

## Langsiktig gjeld

| | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Sum fellesgjeld |
|---|---|---|---|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter | 1 | 1 432 304 | 1 432 304 |
| | 1 | 1 318 168 | 1 318 168 |
| | 4 | 1 283 202 | 5 132 808 |
| | 5 | 1 236 360 | 6 181 800 |
| | 1 | 1 235 700 | 1 235 700 |
| | 1 | 1 226 464 | 1 226 464 |
| | 1 | 1 223 825 | 1 223 825 |
| | 1 | 1 186 879 | 1 186 879 |
| | 2 | 1 166 427 | 2 332 854 |
| | 1 | 1 153 892 | 1 153 892 |
| | 1 | 1 120 905 | 1 120 905 |
| | 1 | 1 108 370 | 1 108 370 |
| | 3 | 1 087 918 | 3 263 754 |
| | 1 | 1 087 258 | 1 087 258 |
| | 5 | 1 065 486 | 5 327 430 |
| | 3 | 1 043 055 | 3 129 165 |
| | 1 | 1 041 736 | 1 041 736 |
| | 6 | 1 036 458 | 6 218 748 |
| | 4 | 1 016 665 | 4 066 660 |
| | 1 | 1 012 707 | 1 012 707 |
| | 2 | 990 935 | 1 981 870 |
| | 2 | 986 977 | 1 973 954 |
| | 2 | 964 546 | 1 929 092 |
| | 4 | 957 288 | 3 829 152 |
| | 1 | 954 649 | 954 649 |
| | 3 | 937 496 | 2 812 488 |
| | 1 | 935 517 | 935 517 |
| | 1 | 917 704 | 917 704 |

## Langsiktig gjeld

| | | |
|---|---|---|
| 1 | 904 509 | 904 509 |
| 1 | 903 251 | 903 251 |
| 1 | 897 252 | 897 252 |
| 1 | 894 613 | 894 613 |
| 1 | 839 854 | 839 854 |
| 1 | 785 095 | 785 095 |
| 1 | 757 386 | 757 386 |
| 1 | 756 726 | 756 726 |
| 1 | 702 627 | 702 627 |
| 1 | 52 053 | 52 053 |
| 1 | 1 025 | 1 025 |
| 2 | 828 | 1 656 |
| 1 | 651 | 651 |
| 2 | 337 | 674 |

| Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Forv. økning |
|---|---|---|---|
| Lån 12139260684 har første avdrag 31.03.2026 med kr 393 281 | 1 | 1 432 304 | 2 585 |
| | 1 | 1 318 168 | 2 379 |
| | 4 | 1 283 202 | 2 316 |
| | 5 | 1 236 360 | 2 232 |
| | 1 | 1 235 700 | 2 230 |
| | 1 | 1 226 464 | 2 214 |
| | 1 | 1 223 825 | 2 209 |
| | 1 | 1 186 879 | 2 142 |
| | 2 | 1 166 427 | 2 105 |
| | 1 | 1 153 892 | 2 083 |
| | 1 | 1 120 905 | 2 023 |
| | 1 | 1 108 370 | 2 001 |
| | 3 | 1 087 918 | 1 964 |
| | 1 | 1 087 258 | 1 962 |
| | 5 | 1 065 486 | 1 923 |
| | 3 | 1 043 055 | 1 883 |
| | 1 | 1 041 736 | 1 880 |
| | 6 | 1 036 458 | 1 871 |
| | 4 | 1 016 665 | 1 835 |
| | 1 | 1 012 707 | 1 828 |
| | 2 | 990 935 | 1 789 |
| | 2 | 986 977 | 1 781 |
| | 2 | 964 546 | 1 741 |
| | 4 | 957 288 | 1 728 |
| | 1 | 954 649 | 1 723 |
| | 3 | 937 496 | 1 692 |
| | 1 | 935 517 | 1 689 |
| | 1 | 917 704 | 1 656 |
| | 1 | 904 509 | 1 633 |
| | 1 | 903 251 | 1 630 |
| | 1 | 897 252 | 1 620 |
| | 1 | 894 613 | 1 615 |
| | 1 | 839 854 | 1 516 |
| | 1 | 785 095 | 1 417 |

## Langsiktig gjeld

| | | |
|---|---|---|
| 1 | 757 386 | 1 367 |
| 1 | 756 726 | 1 366 |
| 1 | 702 627 | 1 268 |
| 1 | 52 053 | 94 |
| 2 | 337 | 0 |
| 1 | 651 | 0 |
| 2 | 828 | 0 |
| 1 | 1 025 | 0 |

Noten viser fellesgjeld fordelt på de ulike leilighetstypene.

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

Borettslaget har inngått avtale om IN(individuell innbetaling av fellesgjeld). IN er behandlet etter egenkapitalmetoden. Egenkapitalmetoden innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne inntektsføres i resultatregnskapet i det året nedbetalingen finner sted og inngår som en del av egenkapitalen i balansen. Dette innebærer at den enkelte andelseier får anledning til å foreta innbetaling på sin beregnede andel av borettslagets fellesgjeld. Andelseier vil ved IN få intrederett i långivers krav mot borettslaget med tilhørende pantesikkerhet. Andelseier gis sideordnet prioritet med det til enhver tid utestående beløp på angjeldende lån. Egenkapital for IN tilsvarer beregnet restansvar. Beregnet restansvar knyttet til IN er det samme som årets og den akkumulerte IN. Beregnet restansvar blir redusert i takt med ordinære avdrag. Ved evt. fastrenteavtale, kan neste individuelle innbetaling først skje etter utløp av fastrenteavtalen.

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

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|
| 2051 Egenkapital fra IN | 15 527 032 | 8 230 178 |
| 2230 Andre pantelån | 72 633 231 | 81 665 309 |
| 2250 Borettsinnskudd | 32 992 000 | 32 992 000 |
| **Sum** | **121 152 263** | **122 887 486** |

## Note 7 - Andre inntekter

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|
| 3616 Kabel-TV / Digital-TV / Internett | 375 510 | 318 768 |
| 3620 Innkreving strøm | 2 070 | 1 016 |
| 3685 Diverse inntekter fri | 20 600 | 11 921 |
| **Sum** | **398 180** | **331 705** |

3685: Fakturering for nye nøkkelchiper .

## Note 8 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|
| 5360 Honorarer | 0 | 1 000 |
| 5330 Styrehonorar | 110 000 | 95 000 |
| 5400 Arbeidsgiveravgift | 15 510 | 13 536 |
| **Sum** | **125 510** | **109 536** |

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i regnskapsåret.

## Note 9 - Andre Driftskostnader

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|
| 5124 Fri dugnadsutbetaling | 6 675 | 14 325 |
| 6300 Leie lokale | 389 980 | 335 660 |
| 6330 Vaktmestertjenester | 146 063 | 172 474 |
| 6360 Renhold | 143 632 | 137 649 |
| 6391 Alarm og brannvern | 98 664 | 0 |
| 6395 Sommer- og vinterkostnader | 20 684 | 15 065 |
| 6540 Inventar | 20 410 | 66 207 |
| 6550 Driftsmateriale | 0 | 6 418 |
| 6551 Datautstyr (hardware) | 26 300 | 0 |
| 6552 Programvare (software) | 9 212 | 6 303 |
| 6560 Rekvisita | 0 | 87 213 |
| 6570 Arbeidsklær og verneutstyr | 0 | 1 746 |
| 6790 Vakthold | 0 | 7 885 |
| 6800 Kontorrekvisita | 2 885 | 23 522 |
| 6860 Møte,kurs,oppdatering, o.l | 45 944 | 58 104 |
| 6980 Kabel-TV / Digital-TV / Internett | 378 154 | 318 768 |
| 7100 Bilgodtgjørelse, opplysningspliktig | 459 | 0 |
| 7430 Gave, ikke fradragsberettiget | 0 | 537 |
| 7520 Premie sikringsfond felleskostnader | 14 020 | 13 809 |
| 7720 Generalforsamling | 0 | 1 250 |
| 7781 Bomiljø | 2 828 | 0 |
| **Sum** | **1 305 909** | **1 266 935** |

## Note 10 - Vedlikehold

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|
| 6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger | 70 054 | 61 136 |
| 6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg | 0 | 20 826 |
| 6620 Reparasjon og vedlikehold utstyr | 25 320 | 0 |
| 6640 Periodisk vedlikehold | 156 567 | 145 046 |
| 6690 Reparasjon og vedlikehold annet | 280 958 | 322 795 |
| **Sum** | **532 899** | **549 803** |

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Håsteinsgate 9.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Borettslaget Håsteinsgate 9**

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder | Kristoffer Naley Nornes (sign.) | 18.03.2026 |
| Styremedlem | Torild Øvretveit (sign.) | 10.03.2026 |
| Styremedlem | Bjarte Sande (sign.) | 17.03.2026 |
| Styremedlem | Malin Suren Hedstrøm (sign.) | 17.03.2026 |

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 Borettslaget Håsteinsgate 9

**UAVHENGIG REVISORS BERETNING**

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Håsteinsgate 9 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: EZ22A-P8WV7-C5SXB-A6YV8-YNZPN-Y354U

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, 10. april 2026
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: EZ22A-P8WV7-C5SXB-A6YV8-YNZPN-Y354U



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*
*2026-04-10 21:12:52 UTC*

QES

bankID

*Penneo Dokumentnøkkel: EZ22A-P8WV7-C5SXB-A6YV8-YNZPN-Y354U*

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.




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

# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Håsteinsgate 9 torsdag 21.05.2026 kl. 18:00 - Frivilligsentralen (Labyringen 1. Etasje).

## 1. Konstituering

### 1.1 Status fremmøte

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

**Vedtak:**

Fra andelseierne møtte: 8

Antall fremlagte fullmakter:0

Hvilket utgjorde 8 stemmeberettigede til stede.

### 1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Godkjenning av innkalling og dagsorden.

**Vedtak:**

Innkalling og dagsorden ble godkjent.

### 1.3 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Som møteleder ble følgende valgt: Kristoffer Naley Nornes

### 1.4 Valg av referent

**Vedtak:**

Som referent ble følgende valgt: Margrethe Lundevold Norland

### 1.5 Valg av protokollvitne

I tillegg til møteleder skal protokollen undertegnes av en andelseier.

**Vedtak:**

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble følgende valgt:

Jarle Monsen og Valerio Kulagin ble valgt.

### 1.6 Valg av tellekorps

**Vedtak:**

Som tellekorps ble følgende valgt:Utgår

## 2. Årsberetning 2025

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

**Vedtak:**
Årsberetningen ble tatt til etterretning.

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

Årsregnskapet og revisjonsberetningen er vedlagt innkallingen.

**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.

**Vedtak:**
Godtgjørelse for foregående styreperiode settes til kr. 150.000kr til fordeling blant styrets medlemmer.

## 5. Valg

### 5.1 Valg av styreleder

Styreleder velges ved særskilt valg, normalt for to år.

**Vedtak:**
Som styreleder for 2 år ble følgende valgt: Bjarte Sande

### 5.2 Valg av styremedlemmer

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

**Vedtak:**
Som styremedlem ble følgende valgt:

Margrethe Lundevold Norland valgt for 2 år

Torild Øvretveit valgt for 2 år

Kristoffer Naley Nornes valgt for 1 år

### 5.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

**Vedtak:**
Som varamedlem for ett år ble følgende valgt:

Leander Surén Levinsen
Øyvind Knutsen

### 5.4 Styrets sammensetning etter valget

**Vedtak:**
Etter valget består styret av:

Bjarte Sande styreleder valgt for 2 år i 2026

Torild Øvretveit styremedlem valgt for 2 år i 2026

Margrethe Lundevold Norland styremedlem valgt for 2 år i 2026

Kristoffer Naley Nornes styremedlem valgt for 1 år i 2026

Malin Hedstrøm styremedlem valgt for 2 år i 2025

Leander Suren Levinsen varamedlem valgt for 1 år i 2026

Øyvind Knutsen varamedlem valgt for 1 år i 2026

### 5.5 Valg av valgkomité

**Vedtak:**
Valgkomité utgår.

## 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."

**Vedtak:**
Styret gis fullmakt til å velge kandidater til Vestbo sin generalforsamling.

## 7. Saker

### 7.1 Valg av styremedlem til sameiet

Styret er representert i sameiet for bygget. Det er naturlig at styreleder går inn i denne rollen.

**Vedtak:**
Bjarte Sande velges for 2 år.

# Protokoll for Borettslaget Håsteinsgate 9

Dokumentet er signert elektronisk av:

| | | |
|---|---|---|
| Møteleder | Kristoffer Naley Nornes (sign.) | 21.05.2026 |
| Sekretær | Margrethe Lundevold Norland (sign.) | 21.05.2026 |
| Protokollvitne | Jarle Monsen (sign.) | 21.05.2026 |
| Protokollvitne | Valerio Kulagin (sign.) | 21.05.2026 |

BERGEN KOMMUNE

# PLANINFORMASJON

**Byrådsavdeling for byutvikling**

**Plan- og bygningsetaten**

Planinformasjon for gnr/bnr 153/217/0/0
Utlistet 04. juni 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, båndleggingerog 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **260656478** | Grunneiendom | 0 | Ja | 3 026,2 m² | Usikker | - | 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 3300000 | 30 | LAKSEVÅG. KVARTALET KRINGSJÅVEIEN - FERGEVEIEN - HÅSTEINS GATE - DAMSGÅRDSALLMENNINGEN, REGULERINGSENDRING | 3 - Endelig vedtatt arealplan | 08.03.1972 | | 81,0 % |
| 40080000 | 30 | LAKSEVÅG. KVARTALET KRINGSJÅVEIEN - FERGEVEIEN - HÅSTEINS GATE OG DAMSGÅRDSALLMENNINGEN M.V., REGULERINGSENDRING | 3 - Endelig vedtatt arealplan | 06.12.1958 | | 10,2 % |
| 5680000 | 30 | LAKSEVÅG. RV 555 KRINGSJÅVEIEN, BUSSPRIORITERING | 3 - Endelig vedtatt arealplan | 19.10.1981 | | 8,7 % |

## Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

*Ingen planendringer er markert innenfor - eller i umiddelbar nærhet til den aktuelle eiendommen. Sjekk likevel kartet og planarkivsystem for punktrepresenterte planendringer.*

## 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 | BY2 | 100,0 % |

## Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

| PlanID | Hensynssonetype | Hensynssonenavn | Beskrivele | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|---|
| 65270000 | KpAngittHensynSone | H570_1 | Historiske senter Laksevåg | 100,0 % |

## Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

| PlanID | Hensynssonetype | Hensynssonenavn | Beskrivele | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|---|
| 65270000 | KpFareSone | H390_3 | Brannsmitte | 100,0 % |
| 65270000 | KpFareSone | H390_2 | Luftkvalitet - gul sone | 100,0 % |

## Hensynssoner Gjennomføringssone i kommuneplanen

| PlanID | Hensynssonetype | Hensynssonenavn | Beskrivele | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|---|
| 65270000 | KpGjennomføringSone | H820_3 | Omforming Laksevåg | 100,0 % |

## Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

| PlanID | Hensynssonetype | Hensynssonenavn | Beskrivele | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|---|
| 65270000 | KpStøySone | H220_3 | Vei støy - gul sone | 16,4 % |

## Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

| PlanID | Hensynssonetype | Hensynssonenavn | Beskrivele | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|---|
| 65270000 | KpStøySone | H210_3 | Vei støy - Rød sone | 15,2 % |

## Bestemmelsesområder i kommuneplanen

| PlanID | Bestemmelseområde | Bestemmelsehjemmel | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|
| 65270000 | #6 | 5 - Byggegrense, utb.volum, funksjonskrav | 100,0 % |

## Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

## Kommunedelplan(er)

| PlanID | Plannavn | Status | Ikrafttrådt | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|---|
| 65110000 | LAKSEVÅG. STRATEGISK PLANPROGRAM FOR LAKSEVÅG | 3 - Endelig vedtatt arealplan | 22.10.2019 | 100,0 % |

## Planer i nærheten av eiendommen

| PlanID | Plantype | Plannavn | Planstatus | Saksnr |
|---|---|---|---|---|
| 64090000 | 21 | KOMMUNEDELPLAN FOR KOLLEKTIVSYSTEMET FRA BERGEN SENTRUM TIL BERGEN VEST | 2 | 202220469 |
| 72050000 | 21 | Bergenhus-Laksevåg. Kommunedelplan for kollektiv Laksevåg, arealdel. | 1 | 202411682 |
| 40010000 | 30 | LAKSEVÅG. STORE DAMSGÅRD | 4 | - |
| 71740000 | 20 | Kommuneplanens arealdel KPA 2027 | 1 | 202417461 |
| 71040000 | 35 | LAKSEVÅG. GNR 153 BNR 67, 70 MFL., GANGFORBINDELSE LILLE DAMSGÅRDSVEIEN - KRINGSJÅVEIEN OG STADIONVEIEN - NYGJERDET | 3 | 202220733 |
| (N/A) | 35 | Laksevåg. Gnr. 153, Bnr. 30, Damsgårdsveien 219 | 1 | 202418701 |
| 64940000 | 35 | LAKSEVÅG/BERGENHUS. GNR 153 BNR 1, LAKSEVÅG VERFTSOMRÅDE 2 | 1 | 202220462 |
| 62090000 | 35 | LAKSEVÅG. GNR 153 BNR 30. MFL., KIRKEBUKTEN BOLIG OG NÆRINGSOMRÅDE | 3 | 201011706 |
| 40020100 | 35 | LAKSEVÅG/BERGENHUS. GNR 153 BNR 1 MFL., LAKSEVÅG VERFTSOMRÅDE | 3 | 200501775 |
| 18740000 | 21 | BERGENHUS. KDP BERGEN HAVN | 3 | 200512751 |
| 70140000 | 34 | LAKSEVÅG. GNR 125 BNR 1 MFL., LAKSEVÅGNESET | 1 | 202220582 |

## Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

| Eiendom | Bygningsnr | Endring | Bygningstype | Status | Dato | Saksnr |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **153/225** | 139626303-1 | Tilbygg | Andre småhus m/3 boliger el fl | Igangsettingstillatelse | 18.06.2021 | 202021343 |
| **153/513** | 300687362 | - | Garasjeuthus anneks til bolig | Igangsettingstillatelse | 11.06.2018 | 201739041 |

## Andre opplysninger

Eiendommen er berørt av Eviny Termo AS sitt konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg.

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 04. juni 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: 153/217
Dato: 04.06.2026 Adresse: Håsteins gate 9

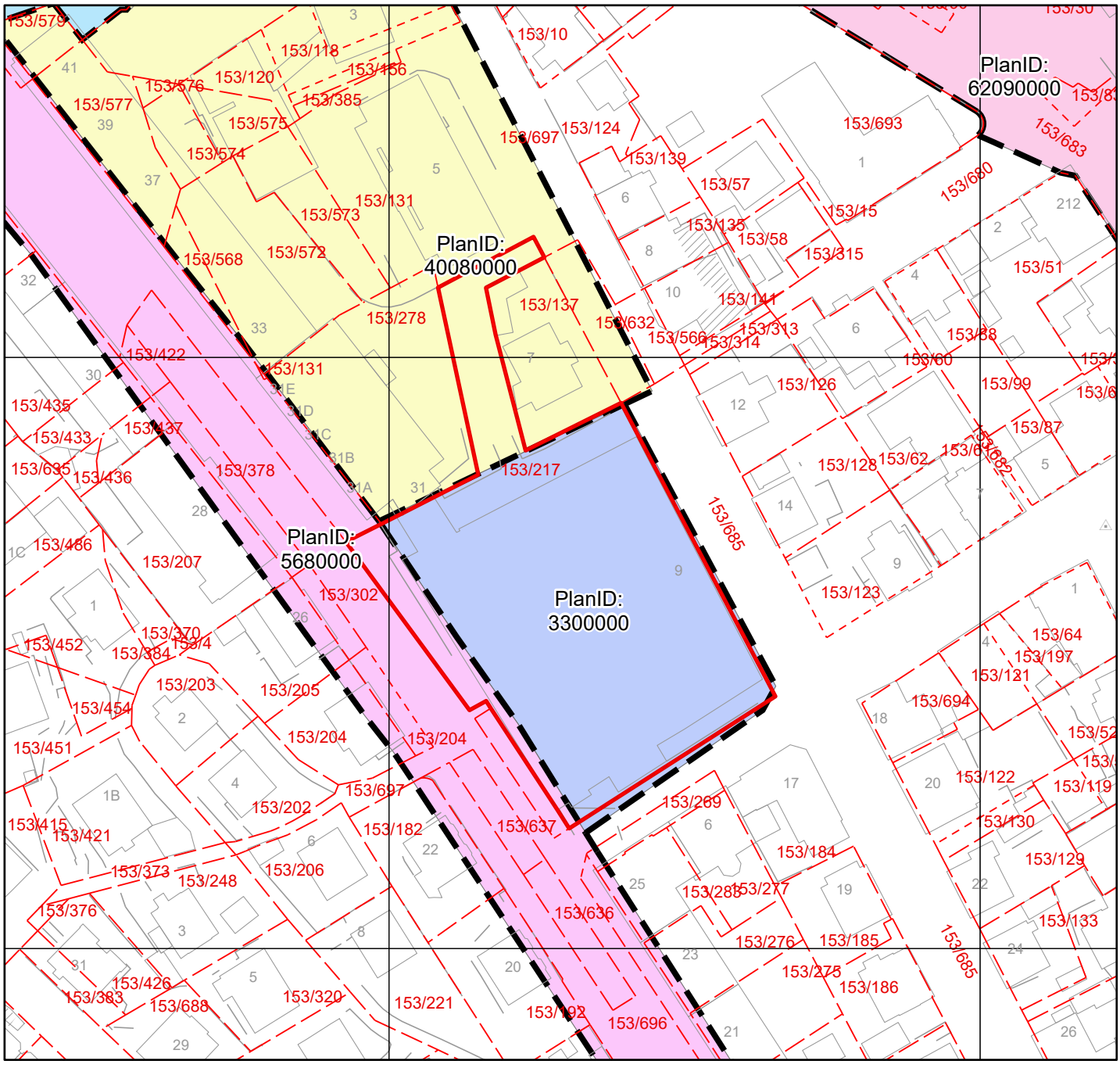
N

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): 3300000, 40080000, 5680000

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

Eiendomsflate



# Reguleringsplan på grunnen

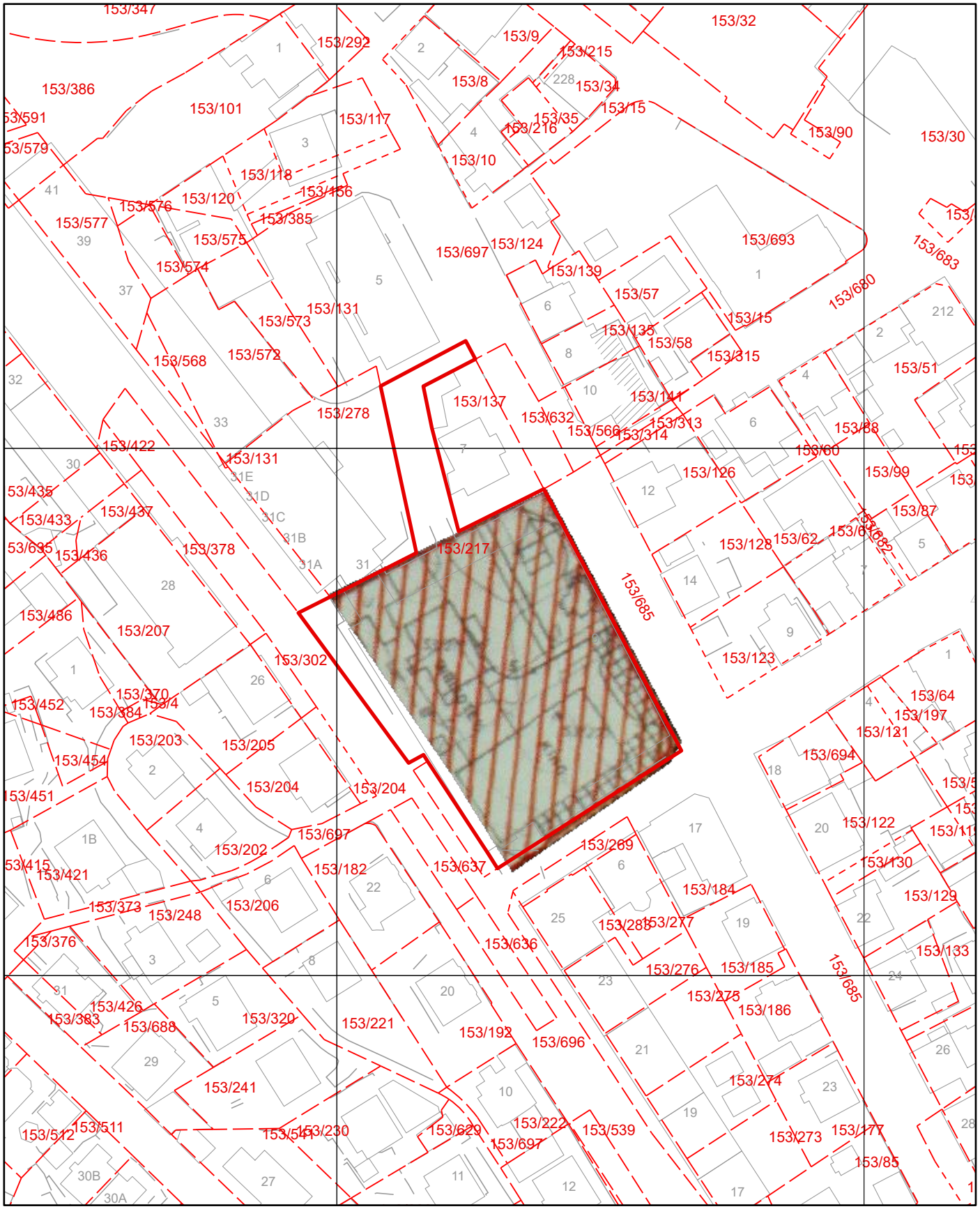
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 153/217
Dato: 04.06.2026 Adresse: Håsteins gate 9

PlanID(er): 3300000, 40080000, 5680000

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

FORSLAG TIL ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR KVARTALET KRINGSJÅVEIEN - FERGEVEIEN - HÅSTEINS GATE - DAMSGÅRDSALMENNING.

M = 1 : 1000

REGULERINGSSJEFEN I LAKSEVÅG 25.11.70.

VEIAREAL

GANGAREAL

AREAL FOR INSTITUSJONER

BEGRENSNINGSLINJE

KOMMUNEARKIVET
0103 | 18.1.72

# Reguleringsplan på grunnen

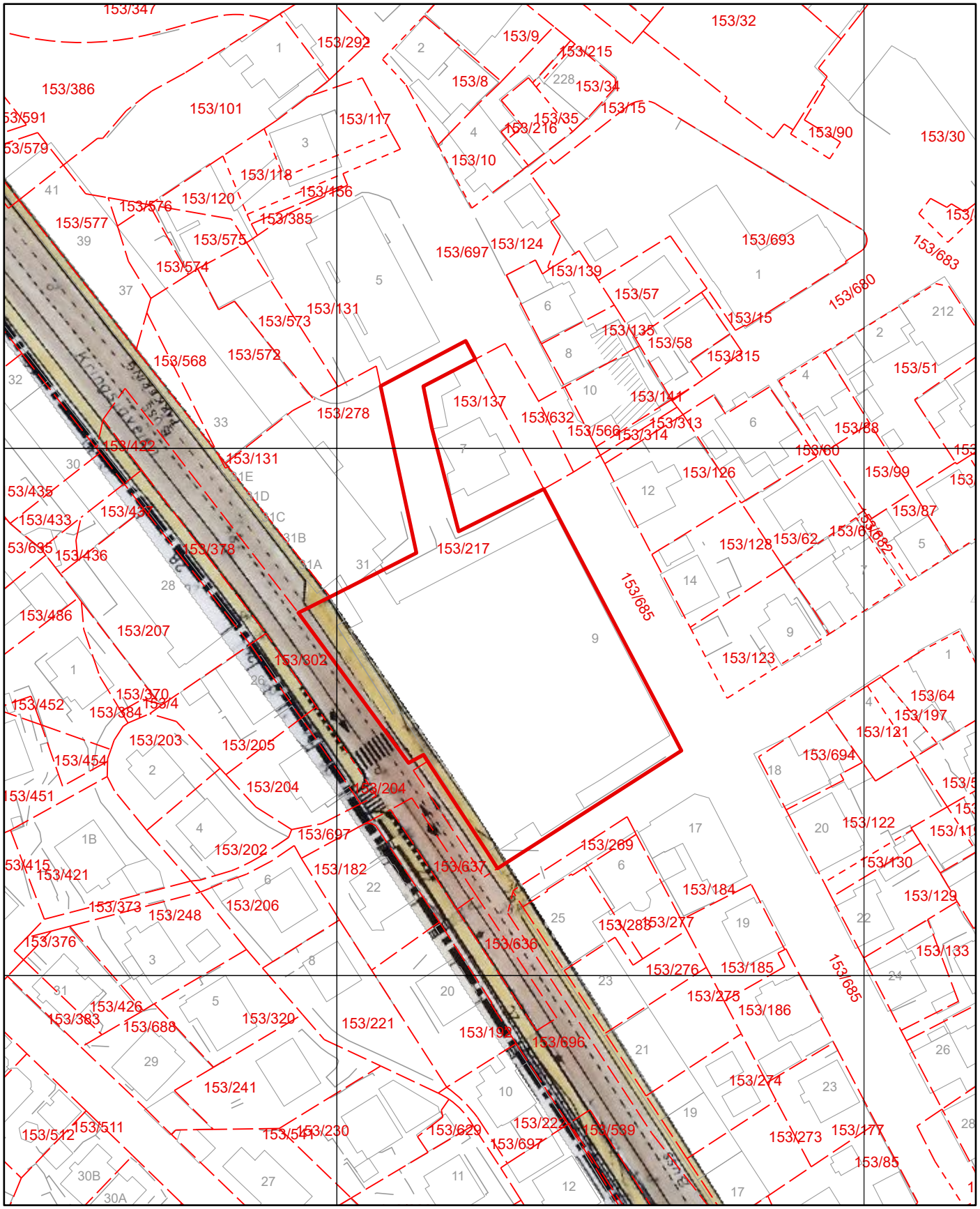
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 153/217
Dato: 04.06.2026 Adresse: Håsteins gate 9

PlanID(er): 3300000, 40080000, 5680000

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

## TEGNFORKLARING

TRAFIKKOMRÅDE

- OFF. KJÖREVEG
- OFF. FORTAU

ANDRE BESTEMMELSER

- FELLES AVKJÖRSEL




0 10 20 30 40 50m.

STREKSYMBOL

- PLANENS BEGRENSNING
- TRAFIKKGJERDE

UTARBEIDET AV VIAC A/S - HORDALAND VEGKONTOR I SAMARBEID MED REGULERINGSAVDELINGEN

# KRINGSJÅVEIEN
## Bussprioritering
## FORSLAG TIL ENDRET REGULERINGSPLAN.

Planl. KE

Tegn. PJ

Dato 9-1 1981

BERGEN KOMMUNE

**BYUTVIKLINGSSEKSJONEN**
**Reguleringsavdelingen**

Mål 1: 1000

Plan nr. R 4. 568.00.00

Tegn. nr. 01

Rev. 17-6-1981

Kartbl.

R.4568

**Det bekreftes at planen er i samsvar med bygnings-rådets vedtak av** 27. 2. 1981 og 26. 6. 1981.

# Reguleringsplan på grunnen

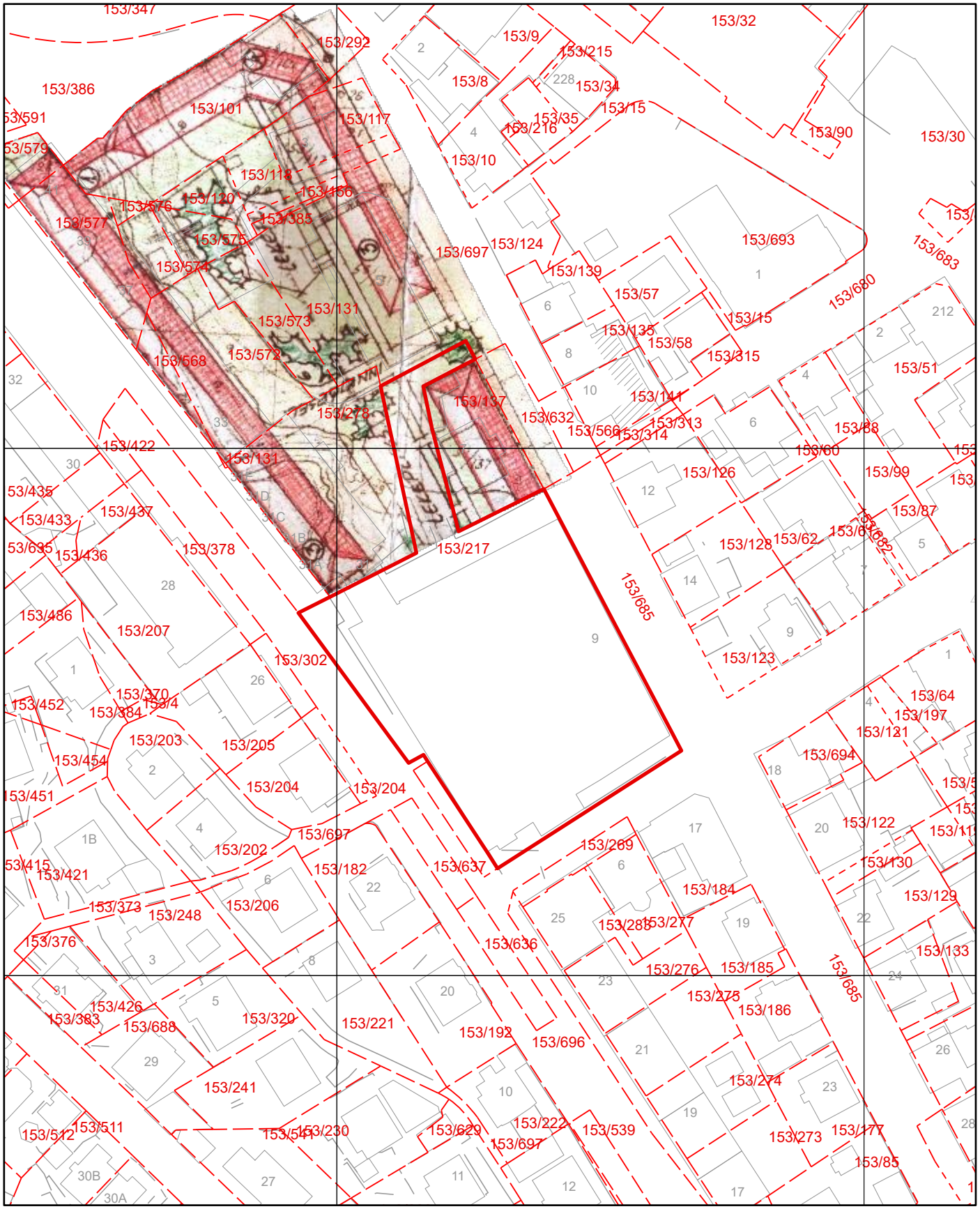
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 153/217
Dato: 04.06.2026 Adresse: Håsteins gate 9

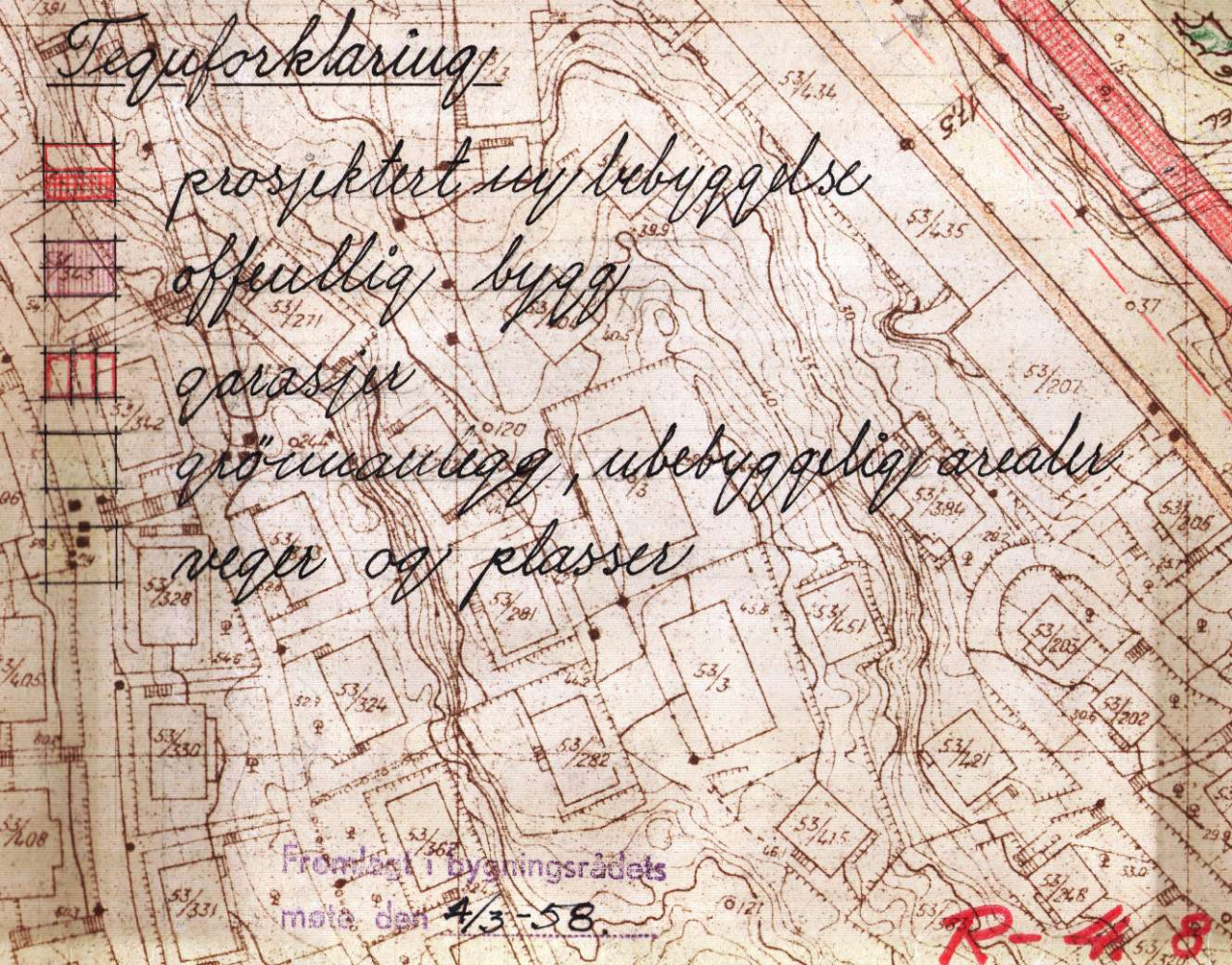
PlanID(er): 3300000, 40080000, 5680000

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


Tegnforklaring
prosjektert ny bebyggelse
offentlig bygg
garasjer
grøntanlegg, ubebyggelig arealer
veger og plasser
Fremlagt i byggingsrådets
møte den 4/3-58.
R-448

BERGEN KOMMUNE

# Kommuneplanens arealdel

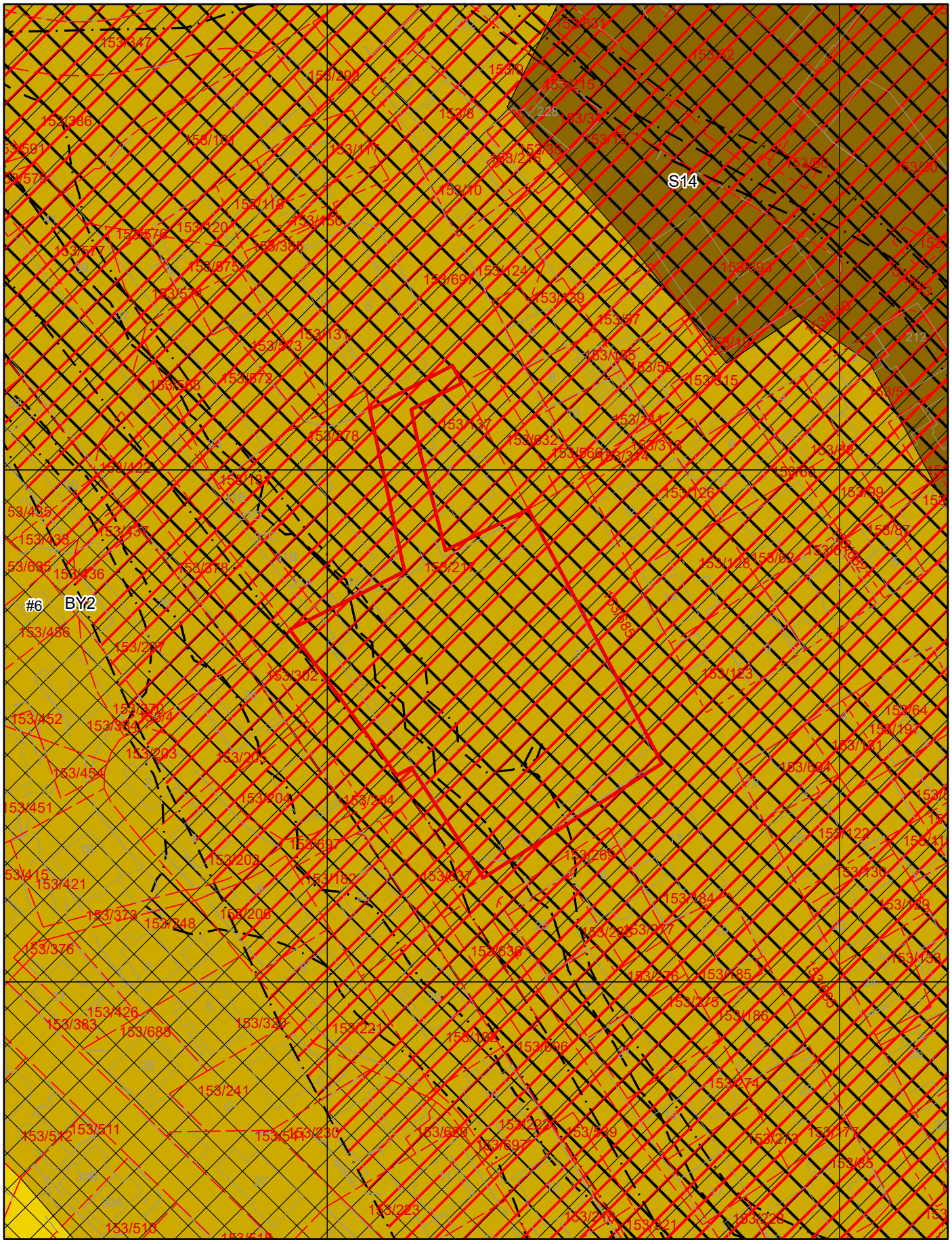
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 04.06.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 153/217
Adresse: Håsteins gate 9

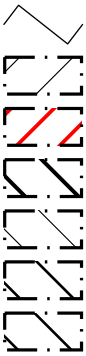
N

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

Eiendomsflate



# Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Angitthensyn kulturmiljø

Faresone

Gjennomføringsone

Infrastruktursone

Støysone gul

Støysone rød

## KPA2018 Arealformål

Sentrumskjerne

Byfortettingssone

Ytre fortettingssone