

PROAKTIV

Oppgradert rekkehus med skjermet hage

Les gjennomgang av boligen
med selger side 10 og 11.

BREIMYRA 198



Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• Heimdalen

Søbstadveien 1, 7088 Heimdalen
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• Moholt

Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• Ålesund

Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• Småstrandgt.

Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• Sandviken

Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• Voss

Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• Haugesund

Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• Stavanger

Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• Sandnes

Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• Sola

Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• Jæren

Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

• Kristiansand

Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

• Briskeby

Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

• Lørenskog

Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

• Lillestrøm

Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

• Drammen, Lier & Holmestrand

Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• Sarpsborg

Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

TELEMARK

• Skien

Prinsessegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no



ÅSANE

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

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Breimyra 198, 5134 FLAKTVEIT

Gnr./Bnr.: Gnr. 206, bnr. 440, i FLAKTVEIT kommune

Prisantydning: 4.590.000,-

Omkostninger: 18.396,-

Totalpris: 4.866.315,-

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 1983

Rom/soverom: 4/3

BRA: 116 m²

BRA-i: 116 m²

Garasje/Parkering: Fellesgarasje i Langarinden Borettslag.

Tomt: 11964 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 5.600,-

Felleskostnader inkl.: Dugnad, kabel-tv/bredbånd og andel felleskostnader.

Energimerke: Energiklasse: Gul D.

INNHold

2	5	6	12
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Nærområdet	Fasade
14	18	23	29
Stue	Kjøkken	Terrasse	Bad
32	34	41	66
Soverom	Kjerneinformasjon	Tilstandsrapport	Egenerklæring
79	134	138	
Borettslaget	Basiskart	Budskjema	

NORGES MEST FORNØYDE KUNDER

Vi hadde relativt dårlig erfaring med salg av bolig fra tidligere, så nå ville vi gå for en som på papiret tar en noe høyre pris enn det vi valgte sist, men som igjen hadde gode resultatet å vise til. Det viste seg å være det beste valget vi noen gang har gjort. Vi sitter igjen med et salg vi ikke en gang turte å drømme om. Prisrekord i borettslaget! Før salget var vi mildt sagt pessimistiske, vi var forberedt på å måtte selge for noe lavere enn vi kjøpte for, for et år siden. Vi håpte på å kunne gå i 0. Det så ikke lyst ut på grunn av bolig i samme borettslag lå ute til en lavere pris enn vår, uten å bli solgt etter første visning. Pessimisme var det ingen grunn til, for vi har helt klart vært i de beste hender. Vi har spurt oss selv i ettertid hva Ken Martin er laget av. Han er utrolig, nesten for god til å være sann. Han står på for deg, svarer raskt på alle henvendelser, han har et smittosomt humør og han gir deg ro og trygghet i det som i utgangspunktet er en veldig stressende prosess.

Marte Ingebretsen

Dette er fjerde gangen jeg har brukt Eiendomsmegler Ken Martin Wigand og som alltid er jeg veldig fornøyd med prosessen og resultatet.

Vilde Wathne

Jeg har både solgt og kjøpt av min megler Ken Martin Wigand og anbefaler han til alle jeg kjenner. Han er veldig ryddig, profesjonell, engasjert, effektiv og troverdig.💎

Iren Strømme

Eiendomsmegleren vår Ken Martin Wigand er dedikert til fingerspissen og vi følte oss ivaretatt fra start til slutt. Et boligsalg er svært omfattende og en engasjert eiendomsmegler som følger deg gjennom hele prosessen er avgjørende. Ken Martin er den megleren. Han gjør mer enn forventet, leverer mer enn det han lover og er alltid tilgjengelig for alle rare spørsmål. Han strekker seg langt og lenger for det lille ekstra og har svært høy kompetanse. Vi hadde booket inn tre meglere og hadde allerede bestemt oss etter han hadde vært på besøk. Vi har kjøpt og solgt flere eiendommer og endelig har vi funnet VÅR megler. Fredag ettermiddag, dagen etter vi inngikk salgsoppdraget, var han personlig på balkongen for å fotografere de magiske øyeblikkene med ekte sol. Han har ingen assistenter og gjør hele jobben alene. Derfor er du garantert kvalitet gjennom hele prosessen. Ken Martin er en dyktig og engasjert megler som jeg anbefaler på det sterkeste.

Flemming Flølo og Ingvild Moen

Det er en spesiell situasjon å selge huset som vi har eid i 42 år. Vi er derfor veldig glade for at vi valgte Ken Martin som megler. Helt fra første møte var kjemien god, og vi har følt oss godt ivaretatt. Ken Martin har alltid vært tilgjengelig, når det er noe vi har lurt på. Det er også Ken Martin som tok bildene, de ble vi veldig godt fornøyde med.

Torunn Samnøen

Å selge boligen sin er ikke bare bare for oss «vanlige dødelige», det er mer enn nok bekymringer, ting å tenke på og baller i luften på en gang. Da er det helt fantastisk å få bruke en megler som Ken Martin. Tror forresten ikke det er så mange han som han når jeg tenker meg om. Min megler er helt enestående i å følge opp og sørger for et godt salg. Både selger og kjøper føler seg godt ivaretatt. Ken Martin loste meg gjennom en krevde høst og fikk et godt salg for meg. Han er helt enestående i å følge deg opp og sørge for godt salg. Han er «på», han har alltid en plan, han er tydelig og han har de beste rådene, og følger opp interessenter strukturert men samtidig veldig nærværende.

Hilde Jahren

”

"Profesjonell fra start til slutt. Meget fornøyd, og følte meg ivaretatt gjennom hele prosessen! Megler var også tilgjengelig mer eller mindre hele døgnet."



Ken Martin Wigand
Eiendomsmegler
Salgsleder
Partner

Mobil: 48 08 13 53
E-post: kmw@proaktiv.no

PROAKTIV EIENDOMSMEGLING

KEN MARTIN WIGAND

2025: Førsteplass
Årets megler

2024: Førsteplass
Årets megler

2023: Førsteplass
Årets megler

2022: Førsteplass
Årets megler

2021: Åttendeplass
Årets megler

25/24/23/22/21/20/19/18:
Førsteplass
Norges mest fornøyde kunder

"Mitt mål er ikke å gjennomføre flest mulig boligsalg, men å ha de mest fornøyde kundene. Boligselgere og boligkjøpere som stolt kan anbefale meg til familie og venner"

På vei hjem fra barnehagen fikk jeg spørsmålet fra min datter: "Hva jobber du med pappa?"

De fleste tror at eiendomsmeglere selger boliger, men det er ikke riktig. Det er eier av boligen som tar den endelige beslutningen. Min jobb er å gi både boligkjøper og boligselger et så godt beslutningsgrunnlag som overhodet mulig, i en prosess som er trygg for begge parter. Sistnevnte er en forutsetning for å kunne ta gode beslutninger.

Når nøklene er overlevert til ny eier og både boligkjøper og boligselger er fornøyd med prosessen vet jeg at vi kunne ikke gjort noe annerledes. Derfor bruker jeg mitt engasjement, kunnskap og erfaring til å tilrettelegge for at ingenting blir overlatt til tilfeldighetene.

A stylized handwritten signature of Ken Martin Wigand.

Ken Martin Wigand
Eiendomsmegler / Partner



ÅSANE

Kommune: Bergen / Område: Åsane

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Det er ikke vanskelig å la seg overbevise av Flaktveit. Du er omringet av grønne skoger, høye fjell og samtidig bare syv minutter unna de store kjøpesentrene i Åsane og 14 minutter unna Bergen sentrum. Når stormene stryker seg langs husveggene og regnet applauderer på takhellene på høsten, når snøen dekker landskapet som et hvitt teppe og blir liggende noen dager ekstra på vinteren, når fuglene kvitrer fra trærne og solen seiler over Storsåta på våren og når du kjenner lukten av en nyklippet plen og lyden av små tronarvinger som leker i nabolaget på sommeren. Da er det nesten umulig å ikke bli forelsket i denne vidunderlige plassen, som tidlig på 1970-tallet bare bestod av skoger og planer. Jeg bor selv på Flaktveit og du skal få lov å bli med meg på en kjøretur for å se hvorfor jeg mener det ikke finnes noen bedre steder å bo.



OFFENTLIG TRANSPORT

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

DAGLIGVARE

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

VARER/TJENESTER

Gullgruven	7 min
Vitusapotek Gullgruven	7 min

SPORT

Flaktveit skole Aktivitetshall	2 min 0.2 km
Breimyra delanlegg friidrett Fotball, friidrett, sandvolleyball	3 min 0.3 km
SKY Fitness Åsane	17 min
Pro Padel Åsane	17 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!
Stedet du bor blir en del av deg



Vi starter allerede før Flaktveit begynner, ved Coop Extra Nyborg. Som sammen med Kiwi Nyborg og Bunnpris Ulvedalen er de tre nærliggende alternativene for å fylle handlekurven med matvarer. Førstnevnte har imponerende åpningstider på hverdagene med åpne dører fra 06.30 til 23.59. Skulle man ha behov for et enda større utvalg må vi ikke glemme at vi er i bydelen med tettest konsentrasjon av handlesenter og spesialbutikker. Med kort vei til Horisont, Åsane Storsenter, Gullgruven, IKEA etc. har man det meste

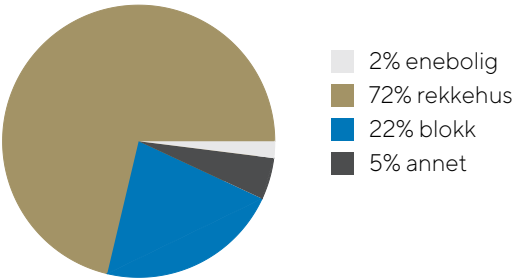
Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

lett tilgjengelig i sitt eget nabolag.

Etter å ha tatt til høyre i lyskrysset fortsetter vi rett frem. På høyre side ligger Liavatnet, en tursti som ble oppgradert i 2024 for å være fint tilrettelagt for alle. Her kan man sette seg ned på en benk og se på BOB sitt nye og unike boligprosjekt Liaparken, som har som visjon å knytte mennesker tettere sammen, delingskultur og inkludering. På høyre side er Bergens mest innovative treningssenter, S-Camp hvor du kan trene hver dag mellom 05.00 og 24.00.

Vi tar første til høyre inn på Liavegen og får Pro Padel på venstre side. Syv dobbelbaner, alt du trenger av utstyr for å spille padel og åpningstider fra 06 til 23 alle dager. I samme bygg ligger Byggmax, perfekt om du har et innendørs eller utendørs prosjekt som skal gå fra byggetegning til ferdigattest. Etter Liavegen har blitt Flaktveitsvingane kan man ta til høyre og kjøre inn på Hjortland. Her starter turen opp til majestetiske Storsåta, som belønner deg med en misunnelsesverdig utsikt på toppen. Dette er bare en av mange turmuligheter og de finnes i alle vanskelighetsgrader. I tillegg finner vi Åsane Ridesenter, som tilbyr blant annet helgeundervisning, mulighet for å være hestepasser og ridekurs.

BOLIGMASSE



Videre opp Flaktveitsvingane kommer vi til den første av tre barnehager og den første av to barneskoler. Langerinden Barnehage, Flaktveit Barnehage og Åsane Gårdsbarnehage er de tre alternativene for de bittesmå, Flaktveit Skole og Li Skole er for de litt større og Breimyra Skole for de største. Her trenger du nesten ikke lære barna trafikkreglene før de begynner på videregående, siden det er gangavstand til alle. Hvert eneste år inviterer barneskolene til 17-mai feiring på skoleplassene med både tog, taler og leker.

Vi blinker inn til Ulvedalen Torg og parkerer på en av de ledige gjesteparkeringsplassene. Her får du en enkel middag hos Huseyin på Efes Pizza, hils fra meg, post i butikk og søndagsåpen butikk hos Kjøpmann Øyvind hos Bunnpris Ulvedalen, den perfekte frisyren hos Therese på Era Studio og en omsorgsfull lege på Flaktveit legesenter som tar vare på deg dersom du skulle bli syk. Men vi kan ikke stoppe på Ulvedalen uten å gå innom Martha's Fancy kaker.



En kafe med inspirasjon fra London, Paris, Barcelona og tilbyr det motsatte av halvfabrikat og dårlig kvalitet. Her finner du kaker utover dine forventninger, bunadskaker, søtsaker til dessert og muligens verdens beste glutenfrie berlinerboller.

Tilbake i bilen kjører vi ut på veien, tar til høyre i krysset og fortsetter opp Flaktveitvegen. Før toppen av bakken står et skilt med Flaktveithallen og vi kjører ned dit. For etter skoletid / arbeidstid sørger Flaktveit IK, stiftet i 1994, for at både barn og voksne har et fritidstilbud å velge mellom. Fotball, frisbeegolf, håndball, innebandy, åpen hall m.m. For deg som ønsker å forsøke noe du mest sannsynlig aldri har prøvd før ligger den imponerende Frisbeegolfbanen med 18 hull plassert rundt i terrenget her oppe. Har du ikke det du trenger for å spille stikker du hodet innom Kim, som står bak kassen i Frisbeegolfshoppen, og han hjelper deg med å plukke ut alt etter hvilket nivå du er på. Rop fore og kast.

Det passer perfekt å runde av ved Flaktveit snuplass, hvor også firerbussen snur. Alle jeg snakker med nevner kollektivtilbudet som et av de store trivselsargumentene på Flaktveit. Nærmeste busstopp er aldri mer enn noen få minutters gange fra egen inngangsdør, og bussen har så hyppige avganger at du slipper å sjekke rutetabellen før du går hjemmefra. I beste busstid er den lengste ventetiden bare 9 minutter dersom du skulle være så uheldig å se baksiden av bussen kjøre fra deg. Bussen stopper på Åsane Terminal, før den går videre til

sentrum, noe som gir anledning for å skifte linje som går dit du skal. Det er også ekspressbuss fra Flaktveit som stopper på alle stopp frem til Gullgruven og kjører direkte til Bryggen. Et flott alternativ som tar deg til byen på et knips.

Dette her er verdens beste nabolag...

Adkomst

Kopier følgende gps-koordinat: 60°27'44.4"N 5°21'38.3"E og lim inn i f.eks. Google maps. Trykk deretter på veibeskrivelse og skriv inn ønsket startpunkt. Da får du en nøyaktig veibeskrivelse fra hvor du måtte befinne deg. Det vil bli skiltet med Proaktiv visningsskilt på visningsdagen.



Jeg parkerer på en av de ledige gjesteparkeringsplassene og registrerer parkeringen på appen. Det er mandag ettermiddag og jeg har blitt invitert hjem til Henrik og Vilde sitt rekkehus i Breimyra 198 i forbindelse med flyttelasset deres skal videre til Fana. Når jeg går forbi nabohusene treffer jeg på noen naboer som hilser fint. Dette er rekkehuslivet på Flaktveit. Kort vei til både barnehage, barneskole, buss og butikk. Jeg vil faktisk påstå at det ikke finnes noen bedre steder å bo, men jeg er inhabil siden jeg selv bor noen hundre meter unna.

Like ved ytterdøren står Henrik og koster skiferhellene utenfor og ønsker meg velkommen. Siden det for en gang skyld er oppholdsvær starter vi gjennomgangen ute. Han forteller at solen dukker opp på fremsiden supertidlig, tar en runde rundt huset og dukker opp i hagen rundt kl 11. Her blir den værende til kvelden. Henrik sier at taket ble byttet i regi av borettslaget i 2017, noe som er fordelen med å bo i borettslagsrekkehus. De har ansvar for det utvendige vedlikeholdet og felleskostnadene inkluderer blant annet tv, internett, kommunale avgifter, byggforsikring m.m. Samtidig slipper man å betale 2,5% av kjøpesummen til staten i dokumentavgift. Det betyr over 100.000 kroner man heller kan bruke til å betale felleskostnader i 20 (!!!) mnd istedenfor flytteskatt. Henrik peker og forteller at huset ble malt i fjor og at like ved inngangsdøren er to romslige boder for ekstra oppbevaring.

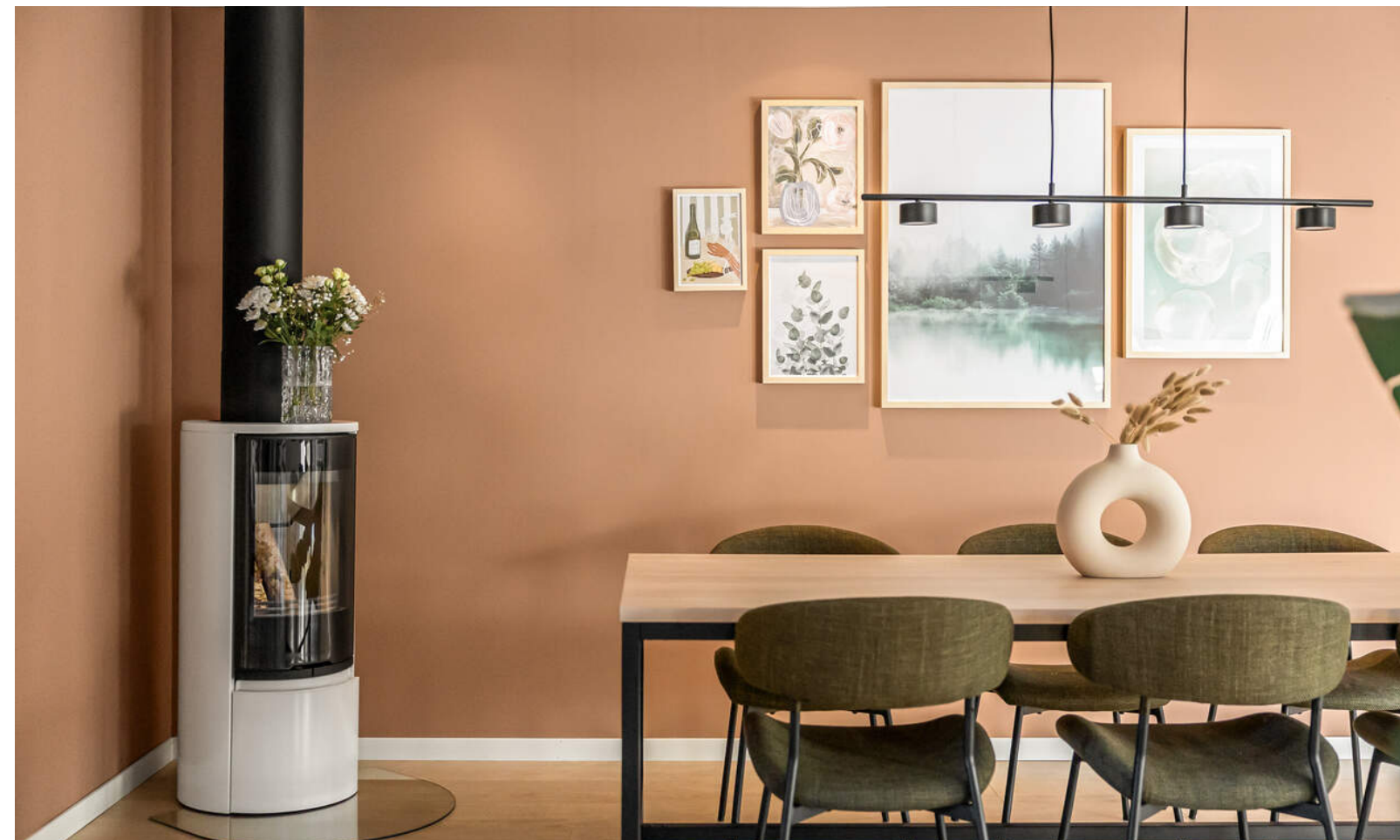
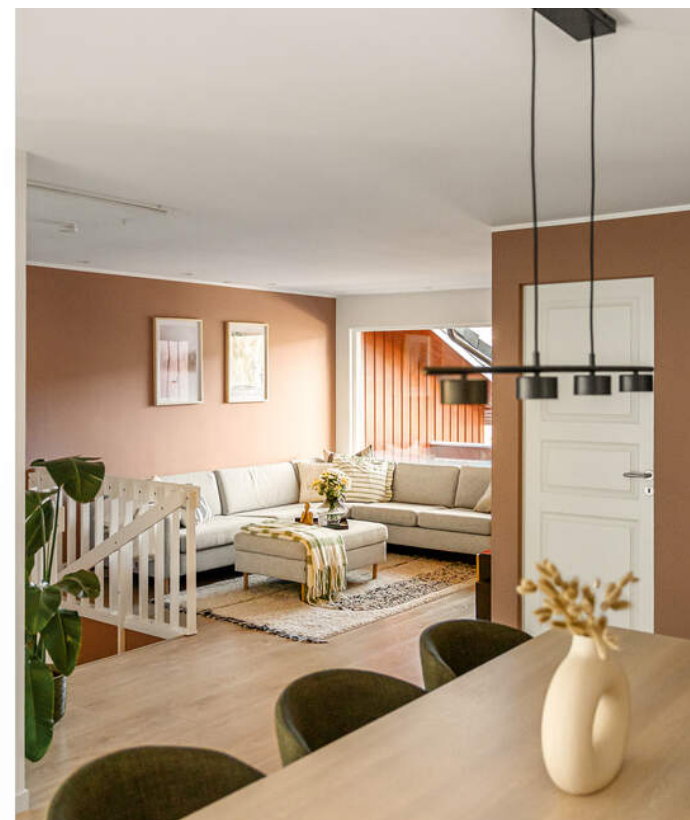
Henrik trykker koden på døren og vi kommer inn i underetasjen. Her, med tre kaffekopper, møter Vilde oss og blir med på resten av gjennomgangen. Denne etasjen består av entré, to soveværelser, garderobe, vaskerom, gjestetoalett og badeværelse. Alle spottene nede kan styres på app, gjennom plejd systemet. Før vi går videre spør jeg hvorfor de kjøpte huset da de var på boligjakt for noen år siden. Vilde starter med å si at beliggenheten er svært tilbaketrukket med fine barnefamilier i stort sett hvert eneste nabohus. Med barnehage og barneskole som nesten nærmeste nabo er det enkelt å se for seg at man skal kunne bo her lenge og at familien kan vokse seg større. Henrik fortsetter med å si at han likte de gode kvalitetene, hvor det meste har blitt pusset opp for ikke veldig mange år siden og ikke minst uteplassen, som vi kommer tilbake til. Etter å ha hengt av jakkene fortsetter vi inn i hallen, hvor Vilde åpner skyvedøren og vi går inn i garderoberoommet. Fantastisk for oppbevaring av både klær og andre ting som skal lagres. Videre er husets tre våtrom, vaskerommet som ble oppgradert i 2024, et helfliset gjestetoalett og til slutt badeværelset. Et funksjonelt værelse med fliser i våtsonen og innholdsrik innredning.



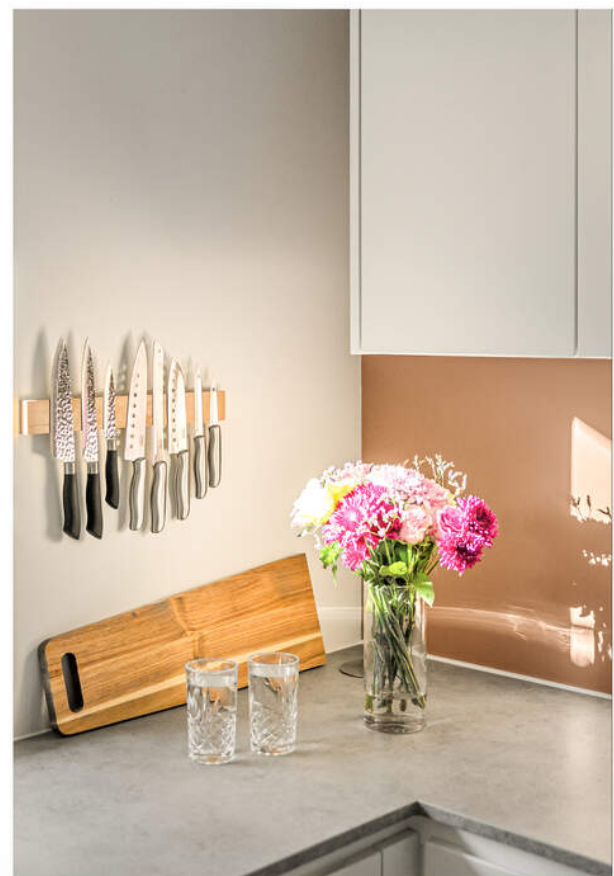
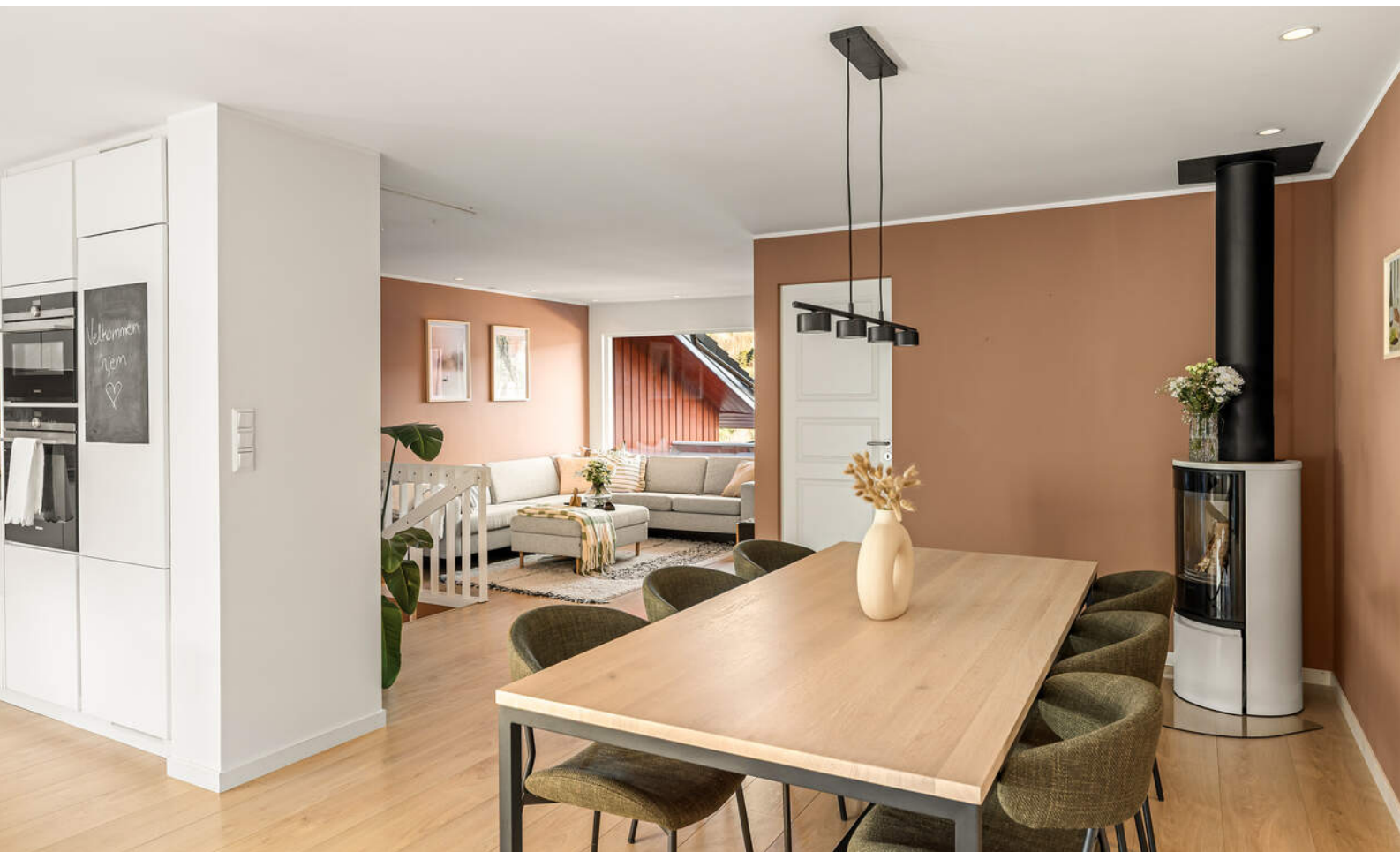
På toppen av trappen er hovedetasjen, som består av stue, kjøkken, balkong, uteplass og soveværelse. Kjøkkenet har innredning fra Kvik, pusset opp i 2017 og alle hvitevarene integrert. Kjøleskapet var nytt i 2025. Bokstavelig talt metervis med benkeplate og litervis med oppbevaring i skuffer og skap. Henrik sier at selv om vedovnen fungerer helt perfekt på de kaldeste vinterdagene valgte de å sette inn en ny varmepumpe for at temperaturen skal holde seg jevnt hele året. Vilde åpner skyvedøren og sier at her er det som overbeviste de om å kjøpe dette huset. Wow, for en fantastisk uteplass med pergola, vedlikeholdsfrie terrassebord og trapp opp til hagen. Vilde forteller at da de overtok var hagen bare busker og rot, men de har gjort de har gjort det mulig å benytte seg av dette arealet. De har lånt redskaper fra borettslagets felles utstyrsbod. Henrik trykker på telefonen og lysene langs fjellet skifter farge. Til slutt i denne etasjen er soveværelse med plass til dobbeltseng og ønsket garderobeløsning.

Vi setter oss ned ved spisebordet og jeg spør Vilde hvem hun tror kommer til å bli overbevist av denne eiendommen. Hun forteller at for en barnefamilie eller et par som om ikke veldig lenge blir det er både huset og nabolaget perfekt. Alle er på hils og er eller har vært i samme livssituasjon. Det er ikke ofte at ett av disse 36 rekkehusene i borettslaget kommer for salg og hun kan telle på to hender alle som har blitt solgt de siste årene. Det betyr at folk trives.



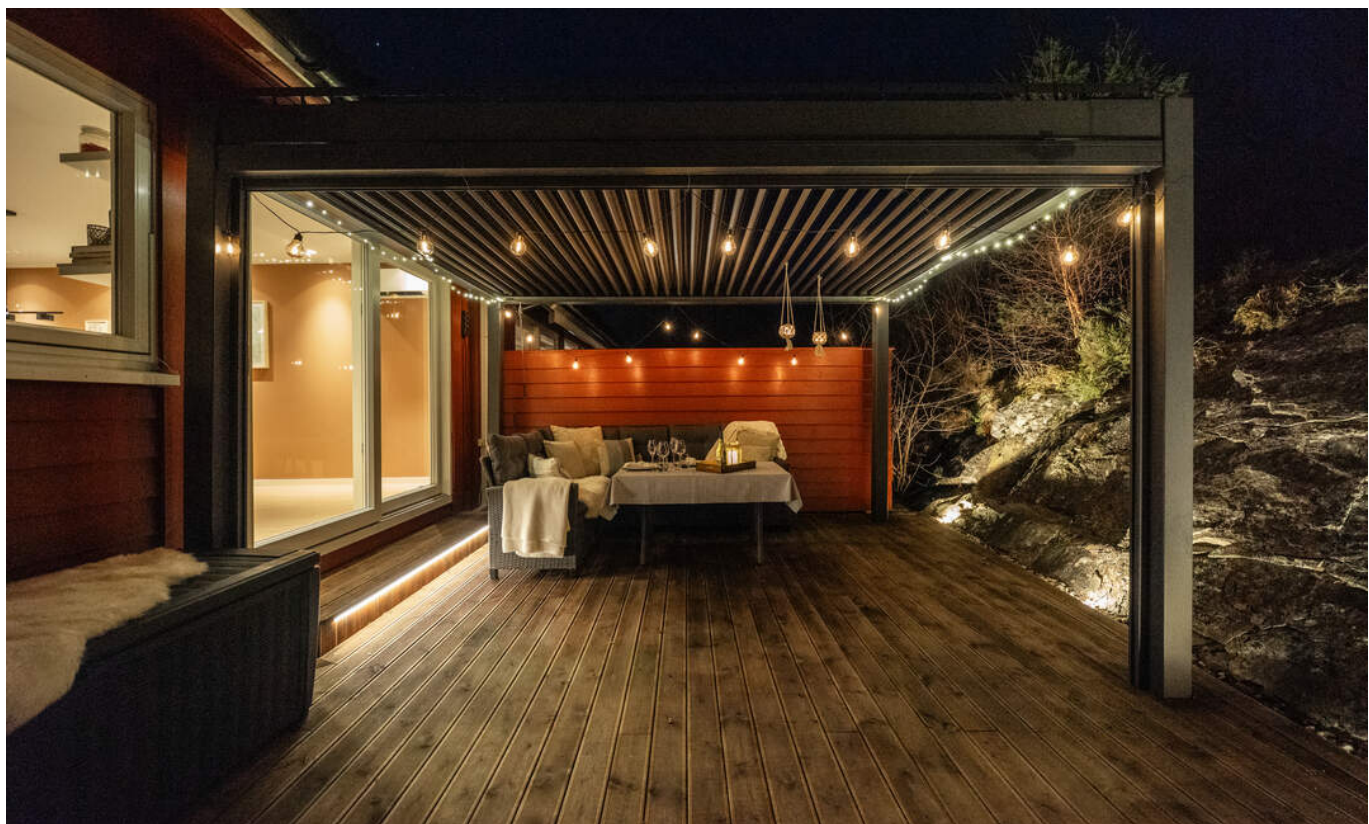
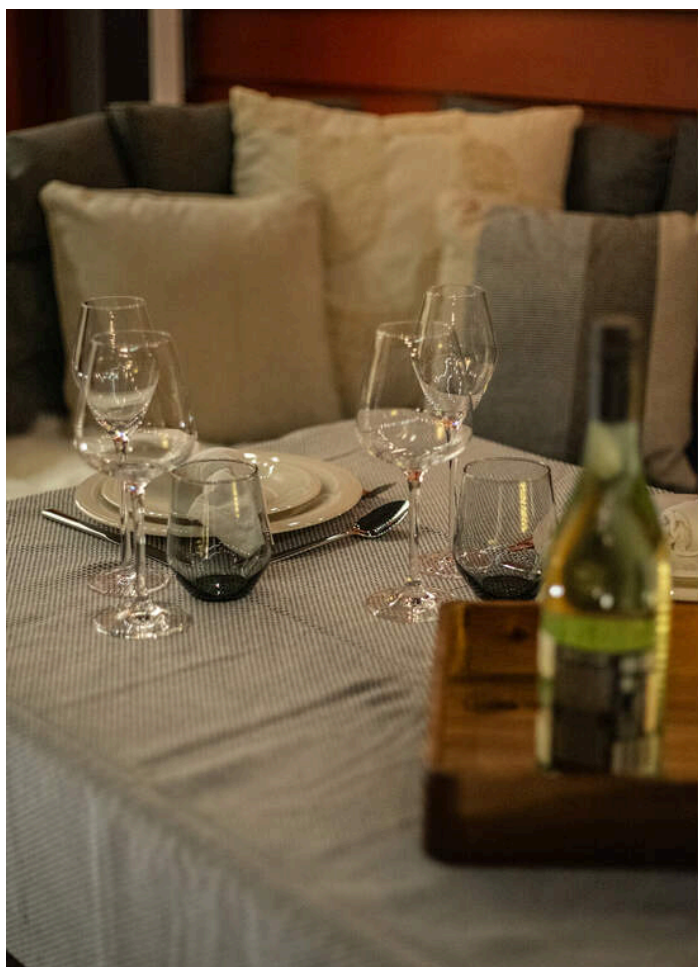




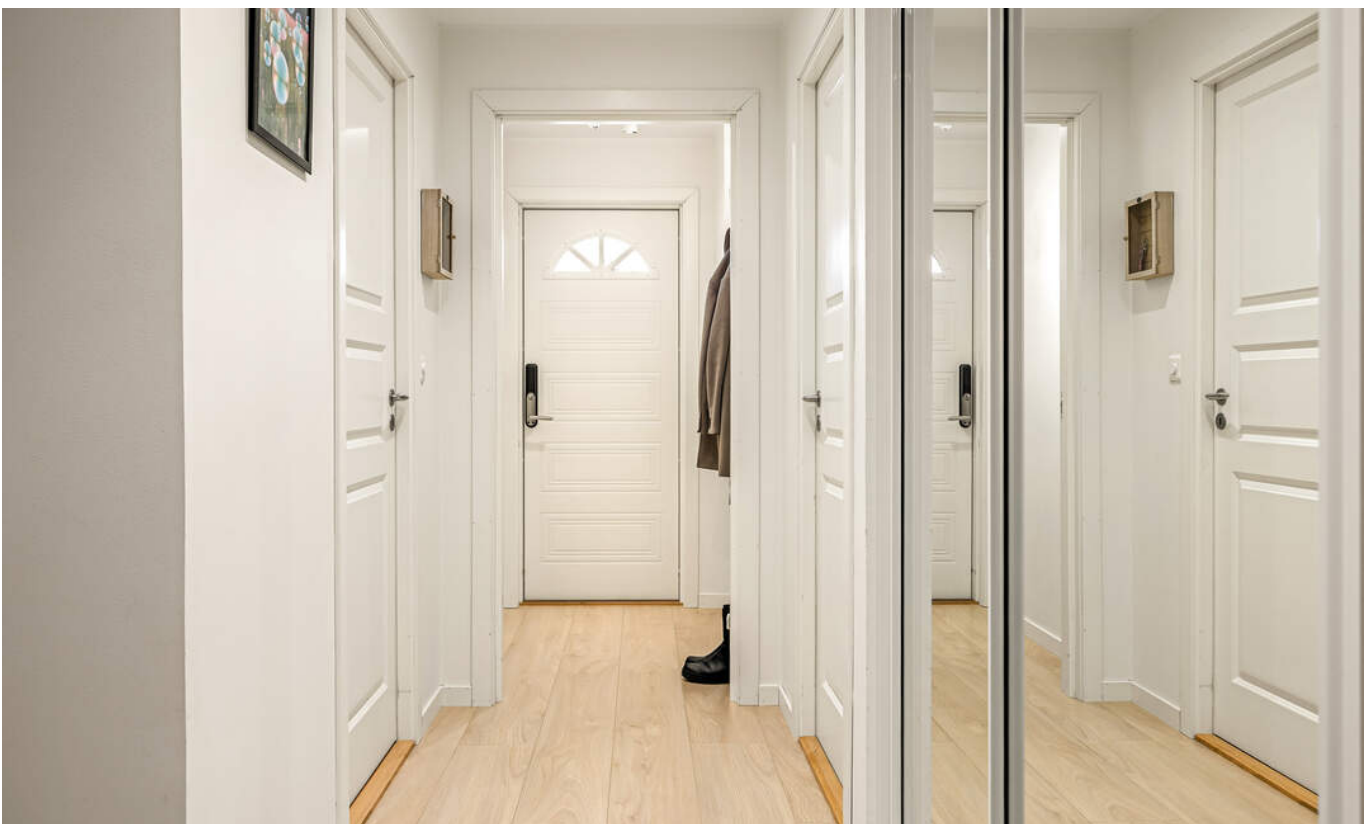
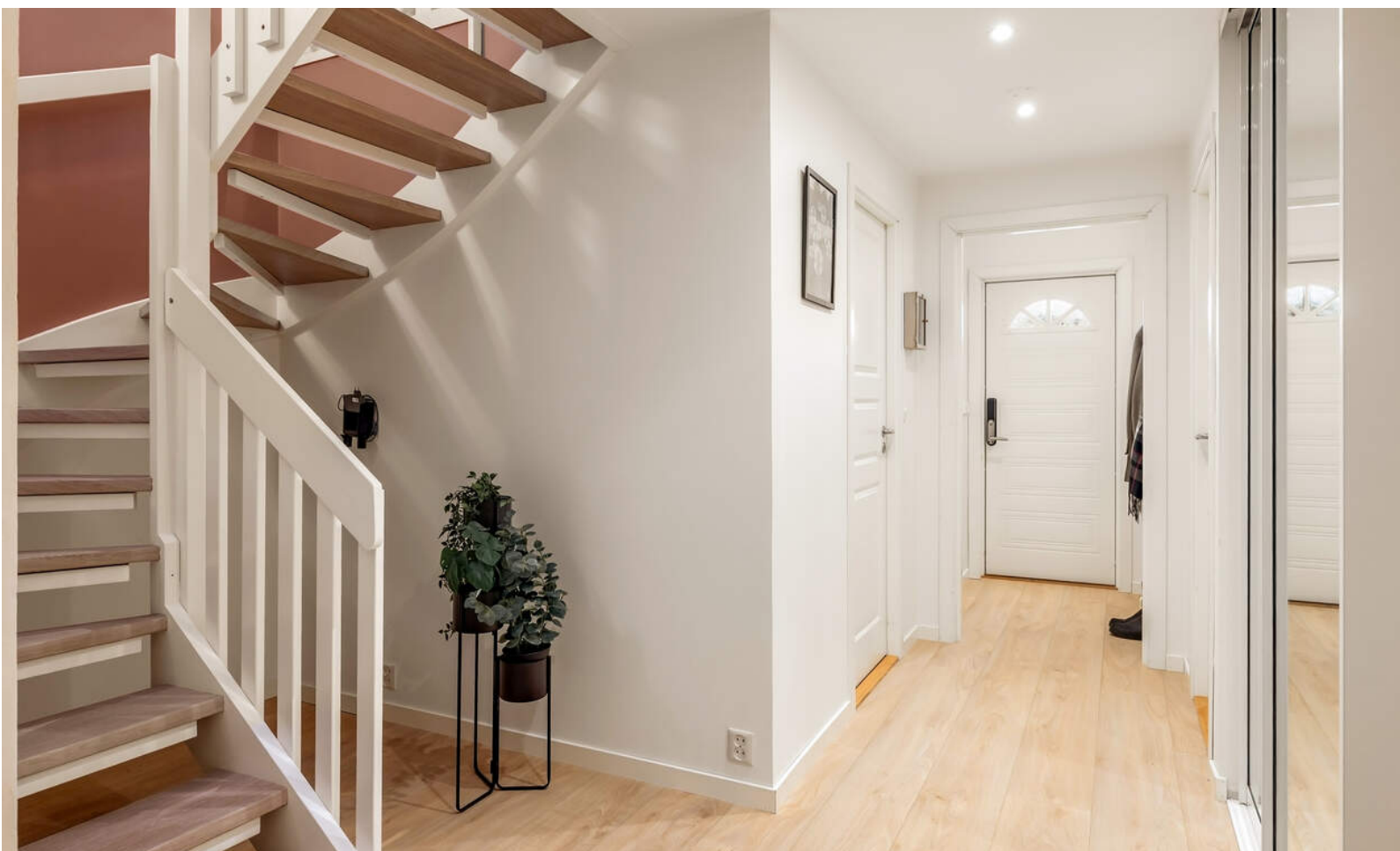


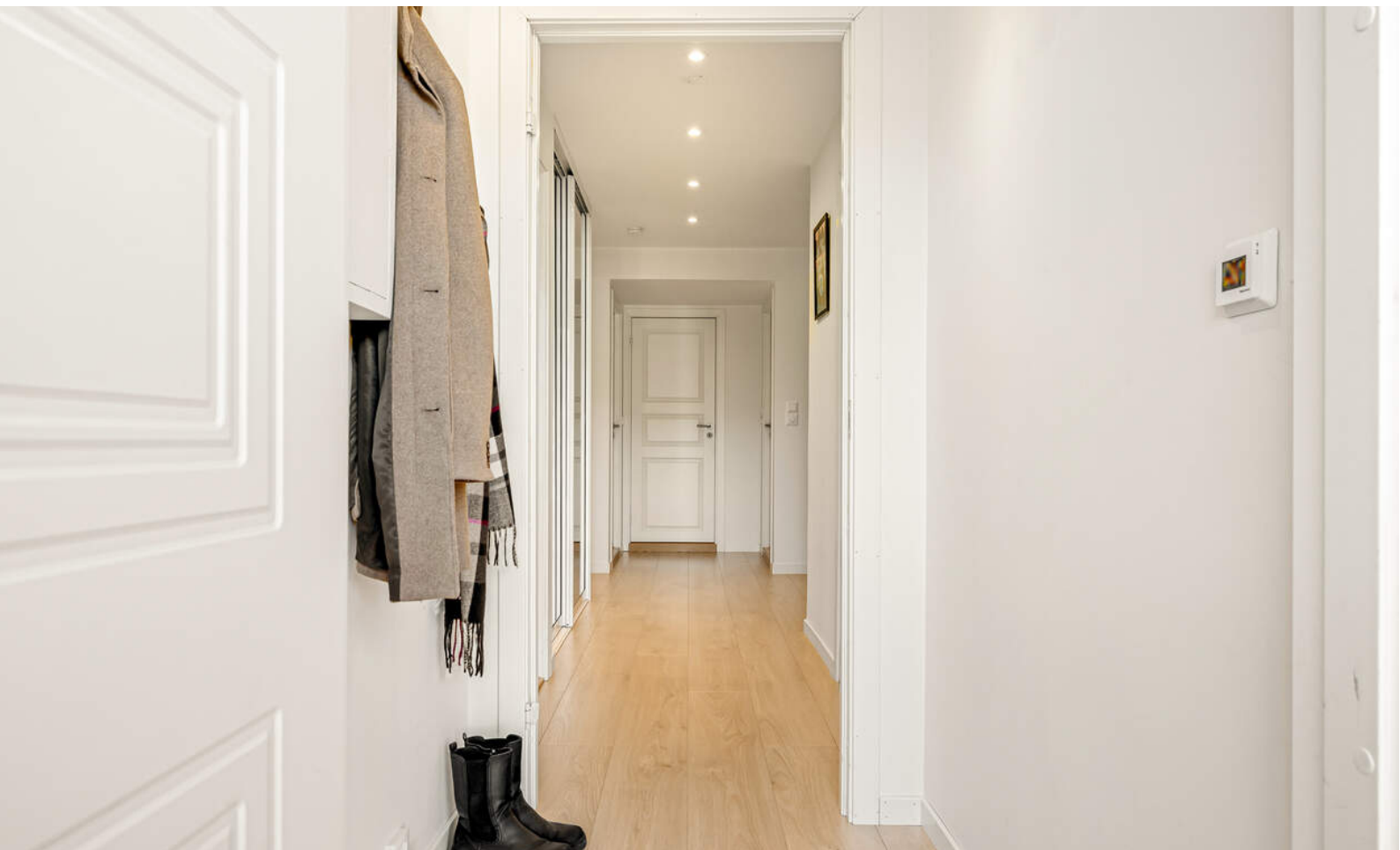


Velkommen
hjem
♡

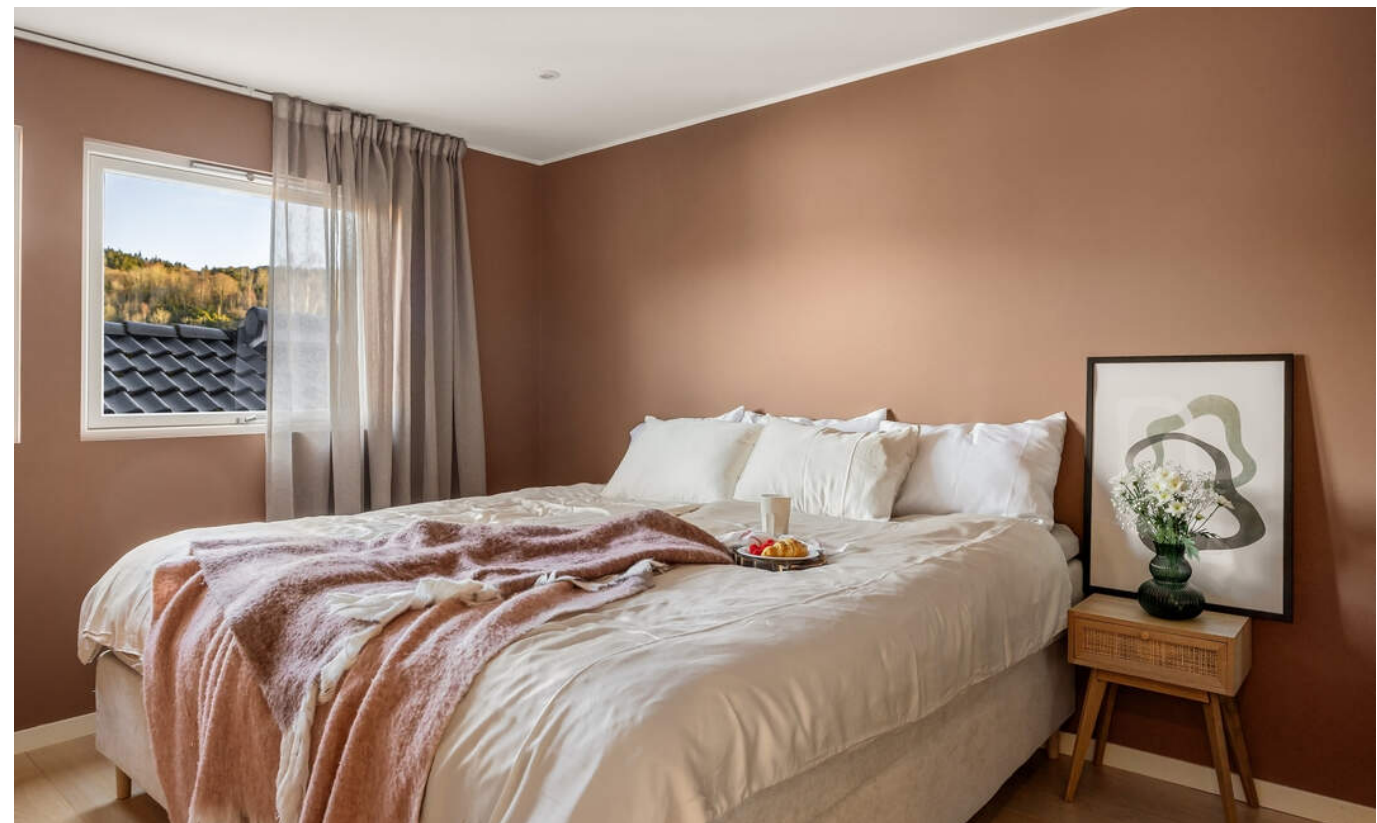












KJERNEINFORMASJON

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

I forbindelse med salget har det blitt laget en tilstandsrapport for bolig med arealmåling av Bygningssakkyndig /Takstingeniør Torgeir Wiig. En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen som er særlig relevante ved eierskifte. 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.

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TGO) 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.

Tilstandsgrad 0 : Ingen avvik
Tilstandsgrad 1 : Mindre eller moderate avvik
Tilstandsgrad 2 : Avvik som ikke krever tiltak
Tilstandsgrad 2 : Avvik som kan kreve tiltak
Tilstandsgrad 3 : Store eller alvorlige avvik
Tilstandsgrad IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter. For bygningsdeler som er gitt tilstandsgrad 2 eller 3, hvor det er påregnelig med tiltak, settes et anslag for utbedring.

BYGGEMÅTE:

- Vinduer: Vinduer med isolerglass i trekarmer beslått utvendig med aluminium.
- Etasjeskillere: Etasjeskille mellom etasjene utført som trebjelkelag.

TILSTANDSGRADER

TILSTANDSGRAD 1:

- Utvendig - Vinduer
- Utvendig - Dører
- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger 1
- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger 2
- Innvendig - Overflater

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig - Pipe og ildsted
- Innvendig - Innvendige trapper
- Innvendig - Innvendige dører
- Våtrom - Bad - Ventilasjon
- Våtrom - Vaskerom - Overflater vegger og himling
- Våtrom - Vaskerom - Sanitærutstyr og innredning

- Våtrom - Vaskerom - Ventilasjon
- Kjøkken - Overflater og innredning
- Kjøkken - Avtrekk
- Spesialrom - Toalettrom - Overflater og konstruksjon
- Tekniske installasjoner - Avløpsrør
- Tekniske installasjoner - Ventilasjon
- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

TILSTANDSGRAD 2:

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft - Settes på grunn av alder og at det ikke ble registrert lufting i raft.
- Innvendig - Overflater 2 - Ca. 13 mm høydeforskjell fra yttervegg og ca. 90 cm inn i rommet.
- Tekniske installasjoner - Vannledninger - Vurdering er basert på alder. Mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert.
- Våtrom - Bad - Overflater vegger og himling - På grunn av alder.
- Våtrom - Bad - Overflater gulv - På grunn av alder og hulromslyd under fliser.
- Våtrom - Bad - Sluk, membran og tettesjikt - Plastsluk og rust på skruer.
- Våtrom - Bad - Sanitærutstyr og innredning - På grunn av alder.
- Våtrom - Vaskerom - Overflater gulv - På grunn av alder.
- Våtrom - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt - På grunn av alder.

Bygningssakskyndig

Torgeir Wiig (befaringsdato: Fredag, 13. februar 2026)

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Innhold
Boligen går over to etasjer og inneholder:
Underetasje: Entré, gang, to soverom, garderobe, trapperom, bad, toalettrom og vaskerom .
Overetasje: Stue, kjøkken, trapperom og soverom.

Areal

Bruksareal:
1. etasje
BRA-i: 58 kvm
Total BRA: 58 kvm

2. etasje
BRA-i: 58 kvm
Total BRA: 58 kvm

Terrasse- og balkongareal:
2. etasje: 33 kvm

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos

Kjerneinformasjon

bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Energimerke

Gul D

Info strømforbruk

Selger opplyser om årlig strømforbruk ca. kWh: 13000

Info energiklasse

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven.

ØKONOMI

Forretningsfører

Vestbo Bbl

Om sameiet

Høgehøien Borettslag består av 36 rekkehus, 4 roms boliger. I 2016 ble det gjennomført en omfattende rehabilitering i borettslaget. Det ble skiftet tak, vindu, terassedører, pipe, ventilhetter og takrenne i samtlige 36 boliger. Noen har skiftet ut vindu med skyvedør.

Felleskostnader pr. mnd

5.600,-

Felleskostnader inkluderer

Dugnad, kabel-tv/bredbånd og andel felleskostnader. Fordelingen er som følger:
Andel felleskostnader: kr. 4.800,-
Kabel-tv/bredbånd: kr. 730,-
Dugnad: kr. 70,-

Andel fellesgjeld

257.919,- per tirsdag, 10. februar 2026

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

I følge regnskapet for 2024 hadde borettslaget kr. 2.297.232,- i inntekter, kr. 1.737.447,- i driftskostnader og kr. 121.243,- i disponible midler.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er sendt for utlysning for borettslagets medlemmer. Dersom forkjøpsretten benyttes, løses opprinnelig kjøper fra avtalen og alle økonomiske forpliktelser overfor selger bortfaller. Vær oppmerksom på at forretningsfører har anledning til å belaste et gebyr til den som benytter forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for å ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier. Overtakelse, hjemmelsoverføring og oppgjør vil uansett bli

gjennomført i henhold til kontrakt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kun fysiske personer kan være andelseiere, og ingen kan eie mer enn én andel.

Dyrehold

Det er styret i boligselskapet som skal motta og behandle søknad fra en beboer som ønsker å holde dyr. Søknaden skal være skriftlig og sendes direkte til styreleder i boligselskapet.

Forsikring

Forsikringsselskap If Skadeforsikring NUF
PolisenummerSP615925

Sikringsordning

Boliglaget har avtale om sikring- og forskuttering av felleskostnader hos Klare Finans AS.

Formuesverdi primær

1.080.669,- for 2024

Formuesverdi sekundær

4.322.675,- for 2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

Info formuesverdi

Grunnlaget for beregning av eiendommens formuesverdi er for skatteåret 2026 endret. Beregningsmodellen vil nå ta utgangspunkt i eiendommens grunnkrets og ikke kommune som tidligere. Dette kan medføre at enkelte eiendommer vil få en betydelig høyere formuesverdi(spesielt for boliger med verdi over kr. 10.000.000,-) og derav høyere skattebelastning. Oppgitte formuesverdi er basert på den gamle beregningsmodellen og det tas forbehold om at formuesverdien kan øke ved endelig fastsettelse av formuesverdien i skatteåret.

Andre utgifter

Antatte løpende kostnader for denne bolig pr. år kr. 67.200,-. Kostnadene er fordelt som følger:
Fellesutgifter: kr. 67.200,-

Ovenstående er basert på nåværende eiere senere års forbruk og utgifter. Dette vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

Selger har bundet eiendommen opp i støtteordningen Norgespris. Denne avtalen har bindingstid ut 2026, og overtas av kjøper.

Diverse

Styreleder skriver i e-post at det ikke foreligger noen plan eller behov for økning av felleskostnader. Videre skriver styreleder at det hentes inn tilbud på Ventilert ventilasjon. Dette er ikke godkjent av generalforsamling, men det vil bli løftet på

årsmøte. Styreleder skriver at prosjektet er i startfasen, så dette blir ikke tema før eventuelt neste år.

Samarbeidspartnere

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgssoppdrag. Våre samarbeidspartere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige – formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS – markeds plasser på nett, Schibsted – markedsføring i SOME, Eiendomsverdi – formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 04.06.1984 som omhandler bolighus rekke. Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Deler av vaskerom er på tegningene oppført som matbod. Bruksendring fra bod til vaskerom er søknadspliktig. Oversendte byggetegninger tilsier at bruksendring fra bod til vaskerom ikke er omsøkt/byggemeldt. Godkjennelse foreligger dermed ikke. Det er den til enhver tid eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Mandag, 4. juni 1984

Tinglyste heftelser og rettigheter

1974/12723-1/106 Erklæring/avtale
05.06.1974
KJØPEKONTRAKT PÅ 80 DEKAR, KR. 9 PR M2
RETTIGHETSHAVER: BERGEN TOMTESELSKAP
Overført fra: 4601-206/3

1983/8512-2/106 Erklæring/avtale
08.04.1983
KJØPEKONTRAKT FOR KR. 6.272.275,- M.V.BEST

RETTIGHETSHAVER: B O B
Overført fra: 4601-206/3

1983/16691-2/106 Bestemmelse om gjerde
01.07.1983
Gjensidige rettigheter og plikter iflg. kjøpekontrakt fra Bergen Kommune/Bergen Tomteselskap

1984/3927-1/106 Obligasjon
08.02.1984
BELØP: NOK 8.892.000
Panthaver:Andelseierne I Borettslaget
Lnr: 882706
OBLIGASJON - FELLESOBLIGASJON FOR BORETTSINNSKUDD
PRIORITET ETTER BYGGELÅNSOBLIGASJON(ER) OG / ELLER SENERER
FASTSATTE LÅN.

2020/3106637-1/200 Pantedokument
01.10.2020 08:50
BELØP: NOK 11.500.000
Panthaver:STADSHYPOTEK AB NUF
Org.nr: 991303995
Elektronisk innsendt

2020/3106723-1/200 ** Transport
01.10.2020 08:58
Fra:SVENSKA HANDELSBANKEN AB NUF
Org.nr: 971171324
Til:STADSHYPOTEK AB NUF
Org.nr: 991303995
Elektronisk innsendt

Regulerings- og arealplaner

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen
Teigid Type Snr Hovedteig Beregnet areal Arealkvalitet
Arealmerkna d Inngår i rapporten
261798593 Grunneiendom 0 Ja 11 962,7 m² Sikker - Ja
Dekningsgrad refereres her til prosentvis geometrisk dekning av eiendommen. I enkelte tilfeller vil også arealplaner som kun tangerer eiendommen vises i utlistingen.

Reguleringsplaner på grunnen
PlanID Plantype Plannavn Status Ikrafttrådt Saksnr
Dekningsgrad
5285300 31 ÅSANE. FLAKTVEIT FELT IX, REKKEHUSBEBYGGELSE 3 - Endelig vedtatt arealplan
11.03.1982 98,5 %
5260100 30 ÅSANE. GNR 206, FLAKTVEIT FELT VI OG IX, SKOLETOMT 3 - Endelig vedtatt arealplan 10.10.1983
190000845 1,3 %
5285200 31 ÅSANE. FLAKTVEIT FELT IX, BLOKKBEBYGGELSE 3 - Endelig vedtatt arealplan 11.09.1981
0,2 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID Plantype Plannavn Saksnr Ikrafttrådt
43000003 31 ASANE. GNR 206 BNR 229-238, FLAKTVEIT FELT X OG XI 23.04.1981

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

Kommuneplan
PlanID Plannavn Ikrafttrådt Dekningsgrad
652700000 KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018
19.06.2019 100,0 %

Arealformål i kommuneplanen
PlanID Arealstatus Arealformal Beskrivelse Områdenavn
Dekningsgrad
652700000 1 - Nåværende 1130 - Sentrumsformål
Byfortettingssone BY 99,0 %
652700000 1 - Nåværende 3001 - Grønnstruktur
Grønnstruktur G 1,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen
PlanID Hensynssonetype Hensynssonenavn Beskrivelse
Dekningsgrad
652700000 KpStoySone H220_3 Vei støy - gul sone 0,5 %

Temakart blågrønne strukturer
Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplaner under arbeid
PlanID Plantype Plannavn Saksnr Dekningsgrad
717400000 20 Kommuneplanens areal del KPA 2027 202417461
100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen
PlanID Plantype Plannavn Planstatus Saksnr
52600000 30 ASANE. FLAKTVEIT FELT VI 3 -
52800000 30 ASANE. FLAKTVEIT FELT VIII OG IX 3 -
52800003 31 ASANE. FLAKTVEIT FELT VIII/IX, FRIOMRADE 3
190710183
43000000 30 ASANE. FLAKTVEIT FELT X OG XI 3 -
5260012 31 ASANE. GNR 206, FLAKTVEIT FELT VI, OMREGULERING TOMT GYMBYGG 3 190001295
5265200 31 ASANE. GNR 206 BNR 286, FLAKTVEIT FELT VI, ULVHOYEN, BOLIGAREAL H-J-K 3 190001842

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

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Adgang til utleie

Andelseieren kan overlate boligen til andre i opptl 30 døgn i året uten styrets samtykke. Med samtykke kan andelseier overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste år. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. burettslagslova § 5-6.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Grunnboksdato

Tirsdag, 3. februar 2026

PRIS OG ESTIMERTE OMKOSTNINGER

Estimert totalpris inkl. omk.

4.866.315,-

Omk. kjøper beskrivelse

4 590 000,00 (Prisantydning)
257 919,00 (Andel av fellesgjeld)

4 847 919,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
8 406,00 (Forhåndsvarsling forkjøpsrett)
545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

9 496,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
18 396,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

4 857 415,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
4 866 315,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer. Andel fellesgjeld følger boligen og skal således ikke innbetales ved overtagelse.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar

begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing.

Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ikke nøl med å ta kontakt dersom det er behov for bistand for å gi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt.

Kommunal informasjon: kr. 4.700,-
Finn.no: kr. 5.500,-
Foto: kr. 7.900,-

Det er avtalt fastpris vederlag tilsvarende kr. 89.838,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- Markedsføringspakke: kr. 19.900,-
- Spørring i grunnboken: kr. 250,-
- Visning pr. stk./pr. time: kr. 3.500,-
- Overtakelse: kr. 1.500,-
- Kredittkostnad: kr. 3.000,-
- E-signeringskostnad: kr. 500,-
- Oppgjørshonorar: kr. 6.500,-

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



BergenHUS takst og byggteknikk AS (www.bergenhusas.no)

Sentralt godkjent foretak, tiltaksklasse 1 (ansvarlig søker, prosjekterende, utførende og uavhengig kontroll, våtrom). Godkjent våtromsbedrift gjennom byggebransjens våtromsnorm (prosjektering og utførelse/ tømmer). Godkjent energirådgiver, registrert i ENOVAs register.

Medlem av NITO, Norges største organisasjon for ingeniører og teknologer med sine drøyt 115 000 medlemmer. Byggmester og takstingeniør med bakgrunn som tømmer. I tillegg til skolering fra bl.a. handelshøyskolen BI.

- Arbeidsoppgaver:
- Boligtaksering; tilstand, verdi, skader/ reklamasjoner relatert til bygning og naturskade.
 - Overtakelse ny bolig (bistand til huskjøper ved forhåndsbefaringen og på selve overtakelsen).
 - Uavhengig kontroll av fuktsikring ved søknadspliktig bygging av våtrom i boliger, og lufttetthet i nye boliger.
 - Energirådgivning.
 - Kontrollmåling, areal.
 - Tilstandsvurdering med vedlikeholdsplan (borettslag og sameier).
 - Byggesøknader.



Rapportansvarlig

Torgeir Wiig

Torgeir Wiig
Uavhengig Takstingeniør
post@bergenhusas.no
476 62 470



Breimyra 198, 5134 FLAKTVEIT
Gnr 206 - Bnr 440
4601 BERGEN

BERGENHUS TAKST OG BYGGTEKNIKK AS
Orrhøyflaten 1
5918 FREKHAUG



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

© iVerdi 2023

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 eksemplarframstilling 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 (<https://iverdi.no/>).

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

Breimyra 198, 5134 FLAKTVEIT
Gnr 206 - Bnr 440
4601 BERGEN

BERGENHUS TAKST OG BYGGTEKNIKK AS
Orrhøyflaten 1
5918 FREKHAUG

NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 19969-1570

Befaringsdato: 11.02.2026

Side: 4 av 25

Breimyra 198, 5134 FLAKTVEIT
Gnr 206 - Bnr 440
4601 BERGEN

BERGENHUS TAKST OG BYGGTEKNIKK AS
Orrhøyflaten 1
5918 FREKHAUG

NITO

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet over 2 plan, tilhørende «Høgehøyen Borettslag» med tilsammen 36 borettslagsandeler.

Brannslange (på vaskerom), brannslukningsapparater og røykvarslere.

Fast garasje plass med elbil-lader.

I denne rapporten er fellesområder kun beskrevet.

Det er ikke gjennomført tilstandsvurdering/ satt tilstandsgrader på borettslaget sine fellesområder, hvor seksjonseierne i fellesskap, solidarisk deler på kostnadene (f.eks: grunnmur, drenering, utvendige fasader, yttertak, takrenner/ nedløp etc). På fellesområder som vender inn i leiligheten (vinduer og ytterdør) er det satt tilstandsgrad, TG).

Yttertaket er tekket med betongtakstein.

Takrenner og nedløp i metall.

Montert snøfangere og stigetrinn mot pipe (montert beslag rundt pipe for ekstra beskyttelse). Liggende, enkeltfaset trekledning kombinert med stående trekledning.

Yttertak, vinduer, ytterdør, terrassedør og altandør ble skiftet i 2015/ 2016.

På generelt grunnlag anbefales det alle sameier/ borettslag å få utført en tilstandsrapport med vedlikeholdsplan for fellesområder.

På generelt grunnlag opplyses det at takstingeniøren ikke har mulighet til å avdekke eller garantere for tilstedeværelse eller fravær av skadedyr, inkludert, men ikke begrenset til, mus, rotter, insekter. Befaringen kan ikke avdekke skjulte angrep. Eventuelle skader eller problemer som følge av skadedyr må undersøkes nærmere av fagkyndig firma som er spesialisert på skadedyrkontroll. Takstingeniøren fraskriver seg derfor ethvert ansvar for eksisterende eller fremtidige skadedyrproblemer i boligen.

Ved rehabilitering av boliger kan det fremkomme trevirke med råteskader, som først blir avdekket når konstruksjonen åpnes opp, f.eks. skader i bunnsvill/ reisverk som er skjult bak kledningen, og avdekkes når kledningen demonteres. Dette er en del av rehabiliteringsarbeidet som naturlig hører med ved rehabilitering/ oppgradering av boliger.

Viser til rapportens enkeltpunkter og egenerklæringsskjema for nærmere informasjon om boligen.

Rekkehus

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Kaldloft med tilkomst fra stue.
W-takstoler med ikke-bærende undertak (sutakplater)
Det ble ikke registrert lufting i raft (overgang vegg/ tak).
Vinduer med isolerglass i trekarmen beslått utvendig med aluminium.
Profilert ytterdør med glassfelt og utenpåliggende sprosser.
Digital dørlås.

Skyvedør med utgang fra stue til terrasse.
Heldekkende isolerte glassfelt.

Altandør med isolerglass i trekarmen. Døren har brystning.

Dørene åpner, lukker og låser fint.
Utgang til altan (nordøst), 5,58 m², fra stue.
Terrassebord (Møre Royal) som dekke.
Rekkverk i trevirke med stående, luftet kledning og avrundet toppbord.
Rekkverk: 93 cm. Dagens krav: 100 cm.
Bod 5,49 m²
Betongdekke. uisolert skråhimling
Belysning på vegg.
Boddør tar i karm
Stående trekledning,
Betongtakstein.

Bod 2 nærmest ytterdør, 4,21 m².

INNENDIG

[Gå til side](#)

Kjøkken, bad og vaskerom er beskrevet separat.

Underetasje: Laminat på gulv.
Malte platevegger. Malte platehimlinger med lysspotter i gang, hovedsoverom og i garderobe.
For øvrig tradisjonell belysning i himling.
Varmekabler i entré, gang, begge soverom, bad og toalettrom.
Det er ikke varmekabler i garderoberom og vaskerom.

Overetasje: laminat på gulv. Malte platevegger.
Malte platehimlinger med lysspotter i deler av stue, soverom og kjøkken.

Gulv mot grunn utført som betongdekke.
Etasjeskille mellom etasjene utført som trebjelkelag.
14 mm. høydeforskjell gjennom stue til entré.
Mindre avvik som ikke er vesentlig for konstruksjonen, eller utløser avvik i tilstandsgrad.

Vedfyrst ovn i stue.
Synlig sort røykrør som går gjennom himling/ tak.

Oppdragsnr.: 19969-1570

Befaringsdato: 11.02.2026

Side: 5 av 25

Breimyra 198, 5134 FLAKTVEIT
Gnr 206 - Bnr 440
4601 BERGEN

BERGENHUS TAKST OG BYGGTEKNIKK AS
Orrhøyflaten 1
5918 FREKHAUG

NITO

Beskrivelse av eiendommen

Utvendig er det montert pipebeslag rundt pipe for ekstra beskyttelse.
Ikke relevant tilkomst da bad, vaskerom (våtrom) og wc (flisede vegger) tilstøter terrenget.

Malt tretrapp.
Profilerte, formpressede innerdører.
Dørene åpner og lukker fint.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad
Fliser på deler av vegger.
Malte platevegger over fliser.
Malt platehimling med lysspotter.
Fliser på gulv.
Ca. 37 mm fall fra dør til midt på slukrist.
Hulromslyd/ bomlyd under fliser i dusjonen.
Håndvask med underskap. Speil, belysning og stikkontakt over vask.
Sideskap for speil. Gulvmontert wc.
Dusjdører i glass med slepelister.
Elektrisk styrt vifte (Pax) oppe på vegg i dusjonen.
Tilluft under dør.
Ikke relevant tilkomst i forhold til sluk (yttervegg og vegg mot nabo).

Vaskerom
Oppgradert i 2024 (utført av tidligere eier som er utdannet tømrrer).
Belegg på gulv fra byggeår.
Malte platevegger.
Malt platehimling med tradisjonell belysning.
Kasse/ nedsenkning er ikke avsluttet på kortsiden med plate/maling.
Gulvbelegg ført opp langs vegger (ca. 75 mm), bak dørlistverk, og opp langs dørterskel (ca. 20 mm).
5 mm fall fra dør til vegg ved brettebenk (ikke tilkomst for måling helt til sluk, grunnet nevnt vegg.
Fall fra vaskemaskin/ tørketrommel til sluk.
Plastsluk med klemt belegg under synlig klemring.
Skyllekum i stål, brettebenker i finér/ trevirke.
Vaskemaskin/ tørketrommel under brettebenk, varmtvannstank.
Fryseskap.
Avfukter i rommet.
Naturlig ventilasjon i vegg (2 stk. luker). Tilluft under dør.
Eier har plassert avfukter på vaskerom grunnet at rommet ikke har varmekabler i gulv og vaskerom generelt produserer mye fukt..
Ikke relevant tilkomst grunnet at tilstøtende rom er wc-rom med keramiske fliser på vegger.

KJØKKEN [Gå til side](#)
Kjøkkeninnredning fra 2017.
Åpen løsning mot stue.
Under/ overskap (høyskap).
Laminerte benkeplater. Spruteplate over platetopp. Belysning under overskap.
Integrerte hvitevarer (oppvaskmaskin og kjøleskap).
Fryseskap på vaskerom.
Stekeovn, platetopp (komfyrvakt over platetopp, mikroovn.

Sprekker i fuger mellom benkeplate og vegg. Anbefales refuget.
Lysspotter i deler av platehimling.
Laminatgulv.
2 åpningsvinduer med lufteventiler.

Mekanisk avtrekk.
Godt avtrekk ved funksjonstest.
Tilluft ved at det er åpen løsning mot stue.

SPECIALROM [Gå til side](#)

Keramiske fliser på gulv. Varmekabler i gulv.
Keramiske fliser på vegger. Hukk/ hylle i vegg bak vegghengt wc.
Belysning i nevnt hylle.
Malt platehimling med lysspotter.
Håndvask med underskap. Speil over vask.
Ventilasjonsavtrekk oppe på vegg over dør.
Tilluft via spalte under dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Plast og kobberrør.
Vannuttak; yttervegg terrasse.
Avløpsrør av plast. Det er satt tilstandsgrad på synlig rørføring.
Kjøkken, bad og vaskerom er beskrevet separat.

Naturlig ventilasjon via lufteventiler i vinduer.
Panasonic varmepumpe (aggregat montert på terrasse).
CTC ferroterm varmtvannstank, 194 liter fra 2015. montert på vaskerom i hjørne ved skyllekum og sluk i gulvet.
Sikringskap montert i entré.
Automatsikringer og skrusikringer.
Kursfortegnelse stemmer med antall sikringer.
Strømmåler i skapet.
Det elektriske anlegget er ikke nærmere vurdert av takstmann, da det krever spesialkompetanse og autorisasjon (godkjent elektroforetak).
Kun registrerte elektroinstallatører kan utføre tilstands-sikkerhetsvurderinger av elektriske anlegg.
Skjulte feil kan ikke avdekkes visuelt. Det kreves inngående inspeksjoner for å avdekke slike feil (åpne opp i selve sikringsskapet, koblingsbokser eller stikkontakter, i himlinger bak lysspotter, åpne opp i vegger m.m.).
Mange elektriske feil krever målinger og tester med spesialutstyr for å kunne oppdages.
Det anbefales en utvidet elkontroll i salgsovergangen.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET
I leiligheten er det ikke registrert forhold som vurderes å utgjøre avvik knyttet til helse, miljø og sikkerhet (HMS), basert på visuell kontroll.
Eier har laget en enkel trapp til terrenget fra terrasse. Anbefales å montere rekkverk/ håndløper på trappen.

Forhold som gjelder felles bygningsdeler og felles tekniske installasjoner, omfattes av sameiets ansvar. For vurdering av sameiets fellesområder anbefales tilstandsrapport med vedlikeholdsplan.

Oppdragsnr.: 19969-1570

Befaringsdato: 11.02.2026

Side: 6 av 25

Breimyra 198, 5134 FLAKTVEIT
Gnr 206 - Bnr 440
4601 BERGEN

BERGENHUS TAKST OG BYGGTEKNIKK AS
Orrhøyflaten 1
5918 FREKHAUG

NITO

Beskrivelse av eiendommen

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 19969-1570

Befaringsdato: 11.02.2026

Side: 7 av 25

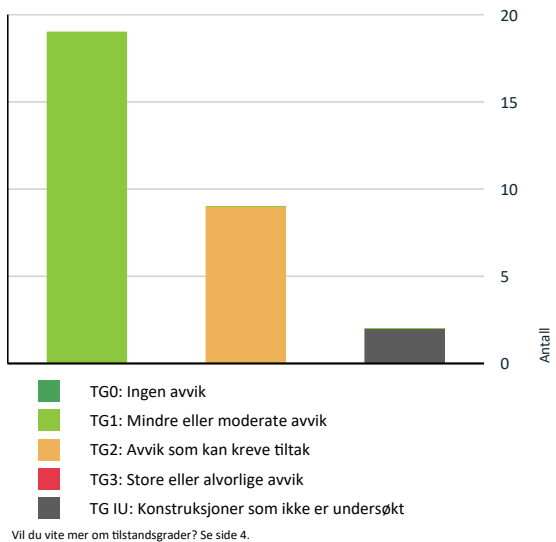
Breimyra 198, 5134 FLAKTVEIT
Gnr 206 - Bnr 440
4601 BERGEN

BERGENHUS TAKST OG BYGGTEKNIKK AS
Orrhøyflaten 1
5918 FREKHAUG

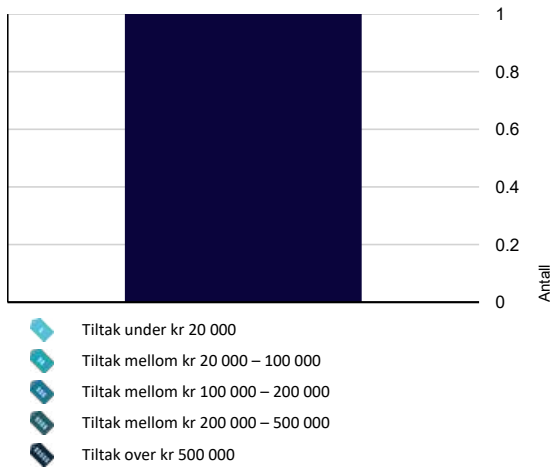


Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Innvendig > Overflater - 2 [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet [Gå til side](#)

Breimyra 198, 5134 FLAKTVEIT
Gnr 206 - Bnr 440
4601 BERGEN

BERGENHUS TAKST OG BYGGTEKNIKK AS
Orrhøyflaten 1
5918 FREKHAUG



Tilstandsrapport

REKKEHUS

UTVENDIG

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Kaldloft med tilkomst fra stue.
W-takstoler med ikke-bærende undertak (sutakplater)
Det ble ikke registrert lufting i raft (overgang vegg/ tak).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på bakgrunn av alder og at det ikke ble registrert lufting i raft (nederste kanten av taket i overgangen mot vegg).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefales å montere lufting i raft.



Tilkomst til kaldloft fra stue.



W-takstoler og ikke bærende undertak.



Gamle, tørre fuktmerker rundt gjennomføring ventilasjonsgjennomføring i taket.

TG 1 Vinduer

Vinduer med isolerglass i trekarmer beslått utvendig med aluminium.



Soveromsvinduer, underetasje.

Breimyra 198, 5134 FLAKTVEIT
Gnr 206 - Bnr 440
4601 BERGEN

BERGENHUS TAKST OG BYGGTEKNIKK AS
Orrhøyflaten 1
5918 FREKHAUG

NITO

Tilstandsrapport



Soveromsvindu, underetasje



Ytterdør er beskyttet av overbygg (altan).



Stuevindu

Dører

Profilert ytterdør med glassfelt og utenpåliggende sprosser.
Digital dørlås.

Skyvedør med utgang fra stue til terrasse.
Heldekkende isolerte glassfelt.

Altandør med isolerglass i trekarmer. Døren har brystning.

Dørene åpner, lukker og låser fint.



Skyvedør med utgang fra stue/ kjøkken



Altandør, utside.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Utgang til terrasse, 28,09 m² (sørvest) fra stue/ kjøkken.
Terrassebord (Møre Royal) som dekke.
Pergola på terrassen.
Levegg i trevirke mot nabo.
Hagetrapp/ terrengtrapp



Ytterdør, innside.

Breimyra 198, 5134 FLAKTVEIT
Gnr 206 - Bnr 440
4601 BERGEN

BERGENHUS TAKST OG BYGGTEKNIKK AS
Orrhøyflaten 1
5918 FREKHAUG

NITO

Tilstandsrapport



INNSENDIG

Overflater

Kjøkken, bad og vaskerom er beskrevet separat.

Underetasje: Laminat på gulv.
Malte platevegger. Malte platehimlinger med lysspotter i gang,
hovedsoverom og i garderobe.
For øvrig tradisjonell belysning i himling.
Varmekabler i entré, gang, begge soverom, bad og toalettrom.
Det er ikke varmekabler i garderobesrom og vaskerom.

Overetasje: laminat på gulv. Malte platevegger.
Malte platehimlinger med lysspotter i deler av stue, soverom og
kjøkken.

Overflater - 2

Hovedsoverom, underetasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Søkk i gulv.
Ca. 13 mm høydeforskjell fra yttervegg og ca. 90 cm inn i rommet-

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen nødvendige tiltak, da merkene er av estetisk karakter. E

Kostnadsestimat: Over 500 000

Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mot grunn utført som betongdekke.
Etasjeskille mellom etasjene utført som trebjelkelag.
14 mm. høydeforskjell gjennom stue til entré.
Mindre avvik som ikke er vesentlig for konstruksjonen, eller utløser
avvik i tilstandsgrad.

Pipe og ildsted

Vedfyrst ovn i stue.
Synlig sort røykrør som går gjennom himling/ tak.
Utvendig er det montert pipebeslag rundt pipe for ekstra beskyttelse.



Terrengtrapp. Anbefales å montere et enkelt håndløp av
sikkerhetshensyn.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang til altan (nordøst), 5,58 m², fra stue.
Terrassebord (Møre Royal) som dekke.
Rekkverk i trevirke med stående, luftet kledning og avrundet toppbord.
Rekkverk: 93 cm. Dagens krav: 100 cm.

Breimyra 198, 5134 FLAKTVEIT
Gnr 206 - Bnr 440
4601 BERGEN

BERGENHUS TAKST OG BYGGTEKNIKK AS
Ørrhøyflaten 1
5918 FREKHAUG



Tilstandsrapport

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Ikke relevant tilkomst da bad, vaskerom (våtrom) og wc (flisede vegger) tilstøter terrenget.

TG 1 Innvendige trapper

Malt tretrapp.



Trapp mellom etasjene.

TG 1 Innvendige dører

Profilerte, formpressede innerdører.
Dørene åpner og lukker fint.



Dører til vaskerom, toalettrom og bad

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på deler av vegger.
Malte platevegger over fliser.
Malt platehimling med lysspotter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen nødvendige tiltak pr. befaringsdag, men badet er over 20 år, og det nærmer seg anbefalt tid for utskifting av blant annet tettesjikt.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv.
Ca. 37 mm fall fra dør til midt på slukrist.
Hulromslyd/ bomlyd under fliser i dusjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alderog hulromslyd under fliser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen nødvendige tiltak, men badet er av eldre dato, og skader kan plutselig oppstå. Ved en eventuell rehabilitering/ oppgradering, er det viktig å huske på dokumentert utførelse.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Plastsluk. Rust på skruer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen nødvendige tiltak, men badet er av eldre dato, og skader kan plutselig oppstå. Ved en eventuell rehabilitering/ oppgradering, er det viktig å huske på dokumentert utførelse.



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Håndvask med underskap. Speil, belysning og stikkontakt over vask.
Sideskap for speil. Gulvmontert wc.
Dusjdører i glass med slepelist.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Oppdragsnr.: 19969-1570

Befaringsdato: 11.02.2026

Side: 12 av 25

Breimyra 198, 5134 FLAKTVEIT
Gnr 206 - Bnr 440
4601 BERGEN

BERGENHUS TAKST OG BYGGTEKNIKK AS
Ørrhøyflaten 1
5918 FREKHAUG



Tilstandsrapport

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen nødvendige tiltak pr. befaringsdag.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte (Pax) oppe på vegg i dusjonen.
Tilluft under dør.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ikke relevant tilkomst i forhold til sluk (yttervegg og vegg mot nabo).

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Oppgradert i 2024 (utført av tidligere eier som er utdannet tømrer).
Belegg på gulv fra byggeår.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Malte platevegger.
Malt platehimling med tradisjonell belysning.
Kasse/ nedsenkning er ikke avsluttet på kortsiden med plate/ maling.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvbelegg ført opp langs vegger (ca. 75 mm), bak dørlistverk, og opp langs dørterskel (ca. 20 mm).
5 mm fall fra dør til vegg ved brettebenk (ikke tilkomst for måling helt til sluk, grunnet nevnt vegg.
Fall fra vaskemaskin/ tørketrommel til sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen nødvendige tiltak, men vaskerommet er av eldre dato, og skader kan plutselig oppstå. Ved en eventuell rehabilitering/ oppgradering, er det viktig å huske på dokumentert utførelse.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemt belegg under synlig klemring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunnlag av alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen nødvendige tiltak, men vaskerommet er av eldre dato, og skader kan plutselig oppstå. Ved en eventuell rehabilitering/ oppgradering, er det viktig å huske på dokumentert utførelse.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Skyllekum i stål, brettebenker i finér/ trevirke.
Vaskemaskin/ tørketrommel under brettebenk, varmtvannstank.
Fryseskap.
Avfukter i rommet.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon i vegg (2 stk. luker). Tilluft under dør.
Eier har plassert avfukter på vaskerom grunnet at rommet ikke har varmekabler i gulv og vaskerom generelt produserer mye fukt..

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ikke relevant tilkomst grunnet at tilstøtende rom er wc-rom med keramiske fliser på vegger.

Oppdragsnr.: 19969-1570

Befaringsdato: 11.02.2026

Side: 13 av 25

Breimyra 198, 5134 FLAKTVEIT
Gnr 206 - Bnr 440
4601 BERGEN

BERGENHUS TAKST OG BYGGTEKNIKK AS
Orrhøyflaten 1
5918 FREKHAUG



Tilstandsrapport

KJØKKEN

OVERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2017.
Åpen løsning mot stue.
Under/ overskap (høyskap).
Laminerte benkeplater. Spruteplate over platetopp. Belysning under overskap.
Integrerte hvitevarer (oppvaskmaskin og kjøleskap).
Fryseskap på vaskerom.
Stekeovn, platetopp (komfyrvakt over platetopp, mikroovn.
Sprekker i fuger mellom benkeplate og vegg. Anbefales refuget.
Lysspotter i deler av platehimling.
Laminatgulv.
2 åpningsvinduer med lufteventiler.



OVERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekk.
Godt avtrekk ved funksjonstest.
Tilluft ved at det er åpen løsning mot stue.



SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Keramiske fliser på gulv. Varmekabler i gulv.
Keramiske fliser på vegger. Hukk/ hylle i vegg bak vegghengt wc.
Belysning i nevnt hylle.
Malt platehimling med lysspotter.
Håndvask med underskap. Speil over vask.
Ventilasjonsavtrekk oppe på vegg over dør.
Tilluft via spalte under dør.



Sprukket dobertt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Plast og kobberør.
Vannuttak; yttervegg terrasse.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonsvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Oppdragsnr.: 19969-1570

Befaringsdato: 11.02.2026

Side: 14 av 25

Breimyra 198, 5134 FLAKTVEIT
Gnr 206 - Bnr 440
4601 BERGEN

BERGENHUS TAKST OG BYGGTEKNIKK AS
Orrhøyflaten 1
5918 FREKHAUG



Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Det er satt tilstandsgrad på synlig rørføring.



Røropplegg under håndvask, toalettrom.



Røropplegg under kjøkkenvask.
Montert lekkasjesikring.



Røropplegg under håndvask, bad.

TG 1 Ventilasjon

Kjøkken, bad og vaskerom er beskrevet separat.

Naturlig ventilasjon via lufteventiler i vinduer.

Andre VVS-installasjoner

Panasonic varmepumpe (aggregat montert på terrasse).

TG 1 Varmtvannstank

CTC ferroterm varmtvannstank, 194 liter fra 2015. montert på vaskerom i hjørne ved skyllekum og sluk i gulvet.



Varmtvannstank (kledd inn ved siden av skyllekum på vaskerom.

Elektrisk anlegg

Oppdragsnr.: 19969-1570

Befaringsdato: 11.02.2026

Side: 15 av 25

Breimyra 198, 5134 FLAKTVEIT
Gnr 206 - Bnr 440
4601 BERGEN

BERGENHUS TAKST OG BYGGTEKNIKK AS
Orrhøyflaten 1
5918 FREKHAUG



Tilstandsrapport

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 bygningsesakkyndig 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.

Sikringsskap montert i entré.
Automatsikringer og skrusikringer.
Kursfortegnelse stemmer med antall sikringer.
Strømmåler i skapet.
Det elektriske anlegget er ikke nærmere vurdert av takstmann, da det krever spesialkompetanse og autorisasjon (godkjent elektroforetak).
Kun registrerte elektroinstallatører kan utføre tilstands-sikkerhetsvurderinger av elektriske anlegg.
Skjulte feil kan ikke avdekkes visuelt. Det kreves inngående inspeksjoner for å avdekke slike feil (åpne opp i selve sikringsskapet, koblingsbokser eller stikkontakter, i himlinger bak lysspotter, åpne opp i vegger m.m.).
Mange elektriske feil krever målinger og tester med spesialutstyr for å kunne oppdages.
Det anbefales en utvidet elkontroll i salgsovergangen.

Spørsmål til eier

- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Inntak og sikringsskap

- 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
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja



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

Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsesakkyndige 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.

I leiligheten er det ikke registrert forhold som vurderes å utgjøre avvik knyttet til helse, miljø og sikkerhet (HMS), basert på visuell kontroll. Eier har laget en enkel trapp til terrenget fra terrasse. Anbefales å montere rekkverk/ håndløper på trappen.

Forhold som gjelder felles bygningsdeler og felles tekniske installasjoner, omfattes av sameiets ansvar. For vurdering av sameiets fellesområder anbefales tilstandsrapport med vedlikeholdsplan.

Breimyra 198, 5134 FLAKTVEIT
Gnr 206 - Bnr 440
4601 BERGEN

BERGENHUS TAKST OG BYGGTEKNIKK AS
Orrhøyflaten 1
5918 FREKHAUG



Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Uisolert bodhus med 2 separate boder ved hovedinngang.
Boden har saltakkonstruksjon hvor yttertaket er tekket med betongtakstein. Det er montert stående trekledning på vegger, takrenner og nedløp i metall.
Snøfangere på takflaten som vender mot vei.
Nederste boden, 5,49 m² mot vei har gulvdekke av betong.
Belysning på vegg i denne boden.

Bod 2 nærmest ytterdør, 4,21 m².
Dette er en enklere bod med steinhellelagt gulv som er bemyttet til å lagre ved.

Vedlikehold

Boddør tar i karm.
Fortløpende vedlikehold må alltid påregnes. Dette kan f.eks. være maling, rensing av takrenner/ nedløp, skifte av råteskadet trekledning osv.
Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Breimyra 198, 5134 FLAKTVEIT
Gnr 206 - Bnr 440
4601 BERGEN

BERGENHUS TAKST OG BYGGTEKNIKK AS
Orrhøyflaten 1
5918 FREKHAUG

NITO

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

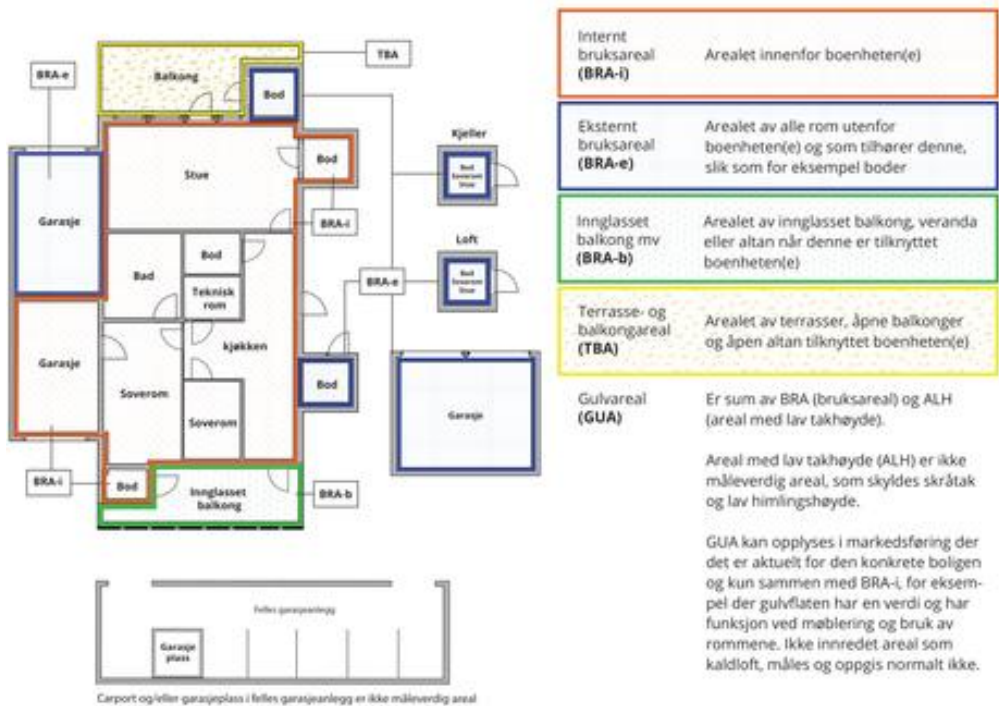
Hva er måleverdig areal?

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.



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 byggt teknisk 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.

Oppdragsnr.: 19969-1570

Befaringsdato: 11.02.2026

Side: 18 av 25

Breimyra 198, 5134 FLAKTVEIT
Gnr 206 - Bnr 440
4601 BERGEN

BERGENHUS TAKST OG BYGGTEKNIKK AS
Orrhøyflaten 1
5918 FREKHAUG

NITO

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	58			58	
Overetasje	58			58	33
SUM	116				33
SUM BRA	116				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré, gang, soverom, soverom 2, garderobe, trapperom, bad, toalettrom, vaskerom		
Overetasje	Stue/kjøkken, trapperom, soverom		

Oppdragsnr.: 19969-1570

Befaringsdato: 11.02.2026

Side: 19 av 25

Breimyra 198, 5134 FLAKTVEIT
Gnr 206 - Bnr 440
4601 BERGEN

BERGENHUS TAKST OG BYGGTEKNIKK AS
Orrhøyflaten 1
5918 FREKHAUG

NITO

Kommentar

Areal rom for rom ført opp med benevnelsen m²:
I arealoppmålingen for hvert enkelt rom er ikke arealet som opptar innervegger eller eventuelle innkassinger tatt med. Det vil si at det totale bruksarealet (BRA-i), ref. arealskjema, er høyere totalt sett.

Underetasje

Entré: 1,59

Gang: 7,24

Soverom: 11,44

Soverom 2: 7,18

Garderobe: 5,79

Trapperom: 3,12

Bad: 5,33

Toalettrom: 1,66

Vaskerom: 8,21

Overetasje

Stue/kjøkken: 40,53

Trapperom3,31

Soverom: 11,47

Bodhus ved hovedinngang

Bod: 5,49 (bod nærmest gangvei)

Bod 2: 4,21 (bod nærmest huset)

Areal, altan: 5,58

Areal. Terrasse: 28,09

Bod

Bruksareal BRA m²					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		10		10	
SUM		10			
SUM BRA	10				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bod, bod 2		

Breimyra 198, 5134 FLAKTVEIT
Gnr 206 - Bnr 440
4601 BERGEN

BERGENHUS TAKST OG BYGGTEKNIKK AS
Orrhøyflaten 1
5918 FREKHAUG

NITO

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	0	116
Bod	0	10

Kommentar

Rekkehus

Bod

S-rom gjelder 2 boder i bodhus ved hovedinngang.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.2.2026	Torgeir Wiig Henrik Johannessen	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse

Breimyra 198

Hjemmelshaver

Høgehøyen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/HØGEHØIEN BORETTSLAG	954076326			Johannessen Henrik, Nesse Vilde Thue

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

29

Breimyra 198, 5134 FLAKTVEIT
Gnr 206 - Bnr 440
4601 BERGEN

BERGENHUS TAKST OG BYGGTEKNIKK AS
Orrhøyflaten 1
5918 FREKHAUG



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

God og sentral beliggenhet i Åsane bydel med drøyt 40 000 innbyggere. I området; barnehager, skoler. 4-5 minutter med bil til kjøpesentrene Horisont, Åsane Storsenter, Gullgruven og IKEA (bredt utvalg av møbler og interiør). Gode bussforbindelser. Lekeplasser i boligområdet. Gode turmuligheter f.eks. rundt Liavatnet, eller fjellturer til Veten, Storsåta, Hjortlandsdalen.

Tilknytning vann

Offentlig vanntilknytning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløpstilknytning via private stikkledninger.

Om tomten

Felles eiet tomt for borettslaget ,11 964,20 m². Fellesarealer består av opparbeidede grøntområder, lekeplasser, etablerte interne adkomstveier og gangveier mellom byggene. Garasjeanlegg. I tillegg er det parkeringsarealer mellom boligbyggene. Terrenget er kupert med plen og beplantninger. Noe naturtomt.

Tomteområdet ved boligen er pent opparbeidet med støpt trapp opp til boligen. Steinhellerog gruset parti ved hovedinngang, beplantninger, terrasse med pergola på baksiden av huset.

Tinglyste/andre forhold

På generelt grunnlag anbefales det å sjekke grunnboken. Grunnboken er et offentlig register, som viser tinglyste rettigheter og forpliktelser i eiendom. Sjekk kan gjøres på www.seeiendom.no.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	09.02.2026		Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier	11.02.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	11.02.2026		Gjennomgått		Nei
Offentlig eiendomsinformasjon	11.02.2026		Gjennomgått		Nei
Biledokumentasjon fra befaringen	11.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Breimyra 198, 5134 FLAKTVEIT
Gnr 206 - Bnr 440
4601 BERGEN

BERGENHUS TAKST OG BYGGTEKNIKK AS
Orrhøyflaten 1
5918 FREKHAUG



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.02.2026	
2	13.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Breimyra 198, 5134 FLAKTVEIT
Gnr 206 - Bnr 440
4601 BERGEN

BERGENHUS TAKST OG BYGGTEKNIKK AS
Orrhøyflaten 1
5918 FREKHAUG

NITO

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRISISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høytalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•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.

Oppdragsnr.: 19969-1570

Befaringsdato: 11.02.2026

Side: 24 av 25

Breimyra 198, 5134 FLAKTVEIT
Gnr 206 - Bnr 440
4601 BERGEN

BERGENHUS TAKST OG BYGGTEKNIKK AS
Orrhøyflaten 1
5918 FREKHAUG

NITO

Forutsetninger

•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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i

boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

Egne forutsetninger:

Takstingeniøren har ikke mulighet til å avdekke eller garantere for tilstedeværelse eller fravær av skadedyr, inkludert, men ikke begrenset til, mus, rotter, insekter. En visuell befaring kan ikke avdekke skjulte angrep. Eventuelle skader eller problemer som følge av skadedyr må undersøkes nærmere av fagkyndig firma som er spesialisert på skadedyrkontroll.

Takstingeniøren fraskriver seg derfor ethvert ansvar for eksisterende eller fremtidige skadedyrproblemer i boligen.

Ved rehabilitering av boliger kan det fremkomme trevirke med råteskader, som først blir avdekket når konstruksjonen åpnes opp, f.eks. skader i bunnsvill/ reisverk som er skjult bak kledningen, og avdekkes når kledningen demonteres. Dette er en del av rehabiliteringsarbeidet som naturlig hører med ved rehabilitering/ oppgradering av boliger.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Oppdragsnr.: 19969-1570

Befaringsdato: 11.02.2026

Side: 25 av 25



Egenerklæring

BREIMYRA 198, 5134 FLAKTVEIT

05 Feb 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

BREIMYRA 198

Postadresse

BREIMYRA 198

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Flyttet inn August 2024.

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja☐ Nei

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

Vi har bodd her hele eieperioden.

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Vet ikke

Informasjon om selger

Selger

Johannessen, Henrik

Selger

Nesse, Vilde Thue

Forbehold

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

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

Side 1



Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2Årstall

2024

2.1.3Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☒ Ufaglært

2.1.4Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Montert innredning og pusset opp vaskerom. Utført av forrige eier som er tømrer. Ble utført med egeninnsats fra han, uten firma.

2.1.5Hvilket firma utførte jobben?

Egeninnsats

2.1.6Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja☒ Nei

2.1.7Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Toalettrom er oppgradert i nyere tid, men ukjent årstall. Finner ikke dokumentasjon på arbeidet.

Tak, yttervegg og fasade

3Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2Årstall

2017

4.1.3Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

4.1.4Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Totalrenovering i regi av borettslaget. Komplet renovering og/eller utskifting av tak, vinduer, ytterdør, terrassedør og verandador.

Side 2



4.1.5

Hvilket firma utførte jobben?
Borettslaget

4.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

5

Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6

Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja ☒ Nei

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

16.1.2

Årstall
2025

16.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Fjerning av gammel varmpumpe, og montering av ny varmpumpe.

16.1.5

Hvilket firma utførte jobben?
Vel Blåst AS

16.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

17

Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i leiligheten?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Planer og godkjenninger

23

Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:
Deler av vaskerom er godkjent som bod.

24

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

☐ Ja

☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?
Ifølge tidligere eiers tilstandsrapport ble det foretatt radonmåling som var innenfor statens anbefalte grenseverdier. Finner ikke annen dokumentasjon på dette.

28

Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:
Montert Yale Doorman elektronisk lås på ytterdør i 2024.

Kjøkkenet ble pusset opp i 2017. Byttet ut enkelte hvitevarer i 2025.

Totalt 3 spotter og led-lampe i spisestue/kjøkkensone har dårlig lys eller fungerer ikke.

Skiftet alt av spotter i gang nede i 2025, med to stk dimmere, en på hver ende av gang. Arbeidet er utført av elektriker og er dokumentert i Boligmappa.

Balkong og terrasse er Møre Royal og skiftet i 2021 og 2022. Utført av tidligere eier som er tømrer.

Side 5

70BREIMYRA 198

Vedlegg

Garderobrom/Walk-in er bygget i 2022.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 10012211

Side 6

PROAKTIV.NO71

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Johannessen, Henrik	2026-02-05	Nesse, Vilde Thue	2026-02-05
Identification		Identification	
 Johannessen, Henrik		 Nesse, Vilde Thue	



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

Egenerklæringsskjema

Signed by:		
Johannessen, Henrik	05/02-2026	BANKID
Nesse, Vilde Thue	19:54:20	BANKID
	05/02-2026	
	20:01:24	



Energiattest



Adresse Breimyra 198, 5134 FLAKTVEIT	
Dato for energimerking 04.02.2026	Merkenummer Energiattest-2026-256078
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 139886402
Gårdsnummer 206	Bruksnummer 440
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1983	Bygningstype Rekkehus
Bruksareal 116,0 m²	Oppvarmet bruksareal 116,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 183,76 kWh/m²
--

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 176,91 kWh/m²	Totalt levert pr. år 21 822 kWh
--	---



Breimyra 198, 5134 FLAKTVEIT



Detaljering

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



Breimyra 198, 5134 FLAKTVEIT



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 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: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: 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 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 18: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Innkalling til
Generalforsamling
Høgehøien Borettslag



Innkalling til ordinær generalforsamling for
Høgehøien Borettslag

Andelseierne i Høgehøien Borettslag innkalles herved til ordinær generalforsamling
onsdag 21.05.2025. kl. 19:00. Møtet vil bli holdt i Vi bryr oss hallen.

Dagsorden

- 1 Konstituering
 - 1.1 Status fremmøte
 - 1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden
 - 1.3 Valg av møteleder
 - 1.4 Valg av referent
 - 1.5 Valg av protokollvitne
 - 1.6 Valg av tellekorps
- 2 Årsberetning 2024
- 3 Godkjenning av årsregnskap for året 2024/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 Påbygg Breimyra 222
 - 7.2 Øking av Felleskostnader

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.

06.05.2025

Styret

Vedlegg: Årsberetning, årsregnskap, revisjonsberetning og fullmaktsskjema

2. Årsberetning 2024

Årsberetning for 2024 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 2024/ 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.

Styrehonoraret foreslås uendret fra 2023 til kr. 74.400,-

5. Valg

5.1 Valg av styreleder

Ole Andreas Hordvik er ferdig etter to år som styrelder og ønsker ikke å stå til valg i år.

Valgkomite anbefaler Audun Håkedal som ny styreleder.

Audun Håkedal er på valg som styreleder for 2 år.

5.2 Valg av styremedlemmer

Stig Refseth, Lena Steensen Nordtveit og Asbjørn Iversen er ikke på valg i år.

5.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

Christine Waldersnes og Fredrik Hansen er på valg 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.”

7. Saker

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

7.1 Påbygg Breimyra 222

Breimyra 222 søker om påbygg. Påbygget er tilsvarende andre påbygg i Borettslaget som tidligere har blitt godkjent. Vedlagt følger søknader.

Forslag til vedtak: Da dette er tilsvarende påbygg som tidligere er godkjent i brl foreslår styret at dette blir godkjent på GF.

7.2 Øking av Felleskostnader

Grunnet økte kostnader på lån og større vedlikeholdskostnader i 2024, samt en forventet økning i vedlikeholdsutgifter for 2025 og 2026 ønsker styret å øke felleskostnader med kr. 300,- pr huststand pr mnd.

Fullmakt

Undertegnede gir herved (fyll inn navn):_____

fullmakt til å møte og avgi stemme på mine vegne på generalforsamling for Høgehøien Borettslag onsdag 21.05.2025

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 2024 for Høgehøien Borettslag

Virksomhetens art og lokalisering

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

Selskapet ligger i Bergen kommune

Styrets arbeid

Styret har avholdt 3 møter i 2024.

Styrets viktigste arbeidsoppgaver i beretningsperioden har vært organisering av:

Stillas til enderekkehus som skal males, innkjøp av maling og malingsutstyr til røde rekker. Bytte dragere under balkong,

I året som kommer mener styret det vil være riktig å konsentrere seg om:

Fortsette tømrerarbeid som bytte av kledning, dragere og dører for å holde bygningsmassen opp til standard.

Vedlikehold og påkostninger

Styret har i løpet av året utført følgende vedlikeholdsoppgaver:

Diverse tømrerarbeid som bytte av kledning, bytte av "drager" under balkonger i front av hus, bytte av ytterdør og boddører

Følgende vedlikeholdsoppgaver gjenstår/planlegges utført:

Fortsette arbeidet med fortløpende bytte av boddører og ytterdører som trenger det. Bytte av "dragere" under balkonger som råtner bort.

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:

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 07.05.2024 bestått av:

- Styreleder, Ole Andreas Hordvik
- Styremedlem, Stig Refseth
- Styremedlem, Asbjørn Iversen
- Styremedlem, Lena Steensen Nordtveit
- Varamedlem, Fredrik Hansen
- Varamedlem, Christine T. Waldersnes Bårdsen

Andre tillitsvalgte i perioden består av:

Valgkomitè, Morten Hovland

Valgkomitè, Erik Grønner

Av styrets medlemmer er følgende på valg:

Styreleder, Ole Andreas Hordvik, ikke på gjenvalg

Valkomitè anbefaler Audun Håkedal som ny styreleder

Årsmeldingen er godkjent av styret 10.05.2025

93 Høgehøyen Borettslag RESULTATREGNSKAP 2024					
	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		1 944 000	1 872 072	1 944 000	1 944 000
Andre inntekter	7	353 232	327 678	353 232	350 784
SUM INNETEKTER		2 297 232	2 199 750	2 297 232	2 294 784
KOSTNADER:					
Styrehonorar	8	74 400	74 400	74 400	74 400
Arbeidsg.avg., personalkostn.	8	10 490	10 490	10 490	10 490
Forretningsførsel		101 442	96 852	101 443	107 341
Kontingent BBL		10 800	10 800	10 800	10 800
Andre honorarer		4 500	0	4 500	4 500
Revisjon		8 500	8 000	8 500	9 000
Forsikringspremier		108 095	107 072	113 000	130 000
Energikostnader		21 170	24 974	15 000	20 000
Kommunale avgifter		621 753	595 167	633 122	671 518
Andre driftskostnader	9	267 587	346 566	287 344	301 852
Vedlikehold	10	509 710	223 348	490 000	490 000
SUM KOSTNADER		1 738 447	1 497 670	1 748 599	1 829 901
DRIFTSRESULTAT		558 785	702 080	548 633	464 883
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		7 920	6 283	0	0
Finanskostnader		547 670	478 508	564 978	514 757
NETTO FINANSPOSTER		-539 750	-472 225	-564 978	-514 757
ÅRSRESULTAT	1, 4	19 036	229 855	-16 345	-49 874
Overføringer og disponeringer		19 036	229 855	0	0

93 Høgehøien BorettslagBALANSE2024			
	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
Eiendom	2, 3	17 694 000	17 694 000
Sum anleggsmidler		17 694 000	17 694 000
OMLØPSMIDLER			
Fordringer:			
Vestbo i mellomregning		225 095	486 196
Andre fordringer		183 513	42 505
Bankinnskudd og kontanter:			
Sum omløpsmidler		408 608	528 701
SUM EIENDELER		18 102 608	18 222 701

93 Høgehøien BorettslagBALANSE2024			
	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
INNSKUTT EGENKAPITAL:			
Andelskapital	4	3 600	3 600
Sum innskutt egenkapital		3 600	3 600
OPPTJENT EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital	4	323 481	304 445
Sum opptjent egenkapital		323 481	304 445
Sum egenkapital	4	327 081	308 045
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Pant-og gjeldsbrev lån	5, 6	9 625 762	9 942 734
Borettsinnskudd	6	7 862 400	7 862 400
Sum langsiktig gjeld:		17 488 162	17 805 134
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		287 365	107 424
Annen kortsiktig gjeld		0	2 098
Sum kortsiktig gjeld		287 365	109 522
Sum gjeld:		17 775 527	17 914 656
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		18 102 608	18 222 701

Sted: _____, dato: _____

_____ Ole Andreas Hordvik Styreleder	_____ Lena Steensen Nordveit Styremedlem	_____ Stig Refseth Styremedlem
_____ Asbjørn Iversen Styremedlem		

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

Skatt

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

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 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 31.12.24	Regnskap 2023
A. Disponible midler pr. 01.01.	419 179	531 867
B. Endring disponible midler		
Arsresultat (se resultatregnskap)	19 036	229 855
Endring langsiktig gjeld (avdrag/opptak)	-316 972	-342 543
B. Årets endring i disponible midler	-297 936	-112 688
C. Disponible midler	121 243	419 179
Spesifikasjon av disponible midler:		
Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans	225 095	486 196
Kortsiktige fordringer	183 513	42 505
Omløpsmidler	408 608	528 701
Kortsiktig gjeld	-287 365	-109 522
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	121 243	419 179

Note 2 - Anleggsmidler/varige driftsmidler

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

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

Note 3 - Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør

	Regnskap 2024
1100 Bygningsmessige anlegg	17 694 000
Sum	17 694 000

Note 93 Høgehøien Borettslag 2024

	01.01.2024	Årets resultat	31.12.2024
Note 4 - Egenkapital			
Endring av egenkapital i år			
Innskutt egenkapital	3 600	0	3 600
Annen egenkapital	304 445	19 036	323 481
Sum egenkapital 31.12.	308 045	19 036	327 081

Note 5 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Handelsbanken Asane
Lånenummer:	95267281689
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2020
Rentesats:	5.49 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.06.2042
Opprinnelig lånebeløp:	11 246 902
Lånesaldo 01.01:	9 942 734
Avdrag i perioden:	316 972
Lånesaldo 31.12:	9 625 762
Saldo 5 år frem i tid:	7 736 231

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	36	267 382	9 625 752

Noten viser fellesgjeld fordelt på de ulike leilighetstypene.

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

Note 6 - Gjeld som er sikret med pant utgjør

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
2230 Andre pantelån	9 625 762	9 942 734
2250 Borettsinnskudd	7 862 400	7 862 400
Sum	17 488 162	17 805 134

Note 93 Høgehøien Borettslag 2024

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Note 7 - Andre inntekter		
3615 Dugnad	30 240	30 240
3616 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	315 360	279 288
3620 Innkreving strøm	0	710
3685 Diverse inntekter fri	0	10 000
3690 Diverse leieinntekter	7 632	7 440
Sum	353 232	327 678

Konto 3690 er kom.avg og forsikring tilbygg.

Note 8 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5330 Styrehonorar	74 400	74 400
5400 Arbeidsgiveravgift	10 490	10 490
Sum	84 890	84 890

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i regnskapsåret.

Note 9 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5124 Fri dugnadsutbetaling	5 500	5 950
6395 Sommer- og vinterkostnader	23 113	32 752
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	10 641	10 633
6980 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	210 192	270 371
7430 Gave, ikke fradragsberettiget	0	1 323
7520 Premie sikringsfond felleskostnader	2 297	2 081
7781 Bomiljø	15 844	23 455
Sum	267 587	346 566

Note 10 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	457 065	168 455
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	14 318	42 312
6640 Periodisk vedlikehold	0	1 878
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	38 328	10 703
Sum	509 710	223 348

Resultat og balanse med noter for Høgehøien Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Høgehøien Borettslag

Styreleder	Ole Andreas Hordvik (sign.)	06.05.2025
Styremedlem	Lena Steensen Nordtveit (sign.)	02.05.2025
Styremedlem	Asbjørn Iversen (sign.)	02.05.2025
Styremedlem	Stig Refseth (sign.)	02.05.2025



Shape the future
with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

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

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Høgehøien Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Høgehøien Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, 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 rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024 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 rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet 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.



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 rettviseende 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, 8. mai 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

PENNEO

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

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

Nesslin, Truls
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2263660
IP: 88.88.xxx.xxx
2025-05-08 20:36:19 UTC

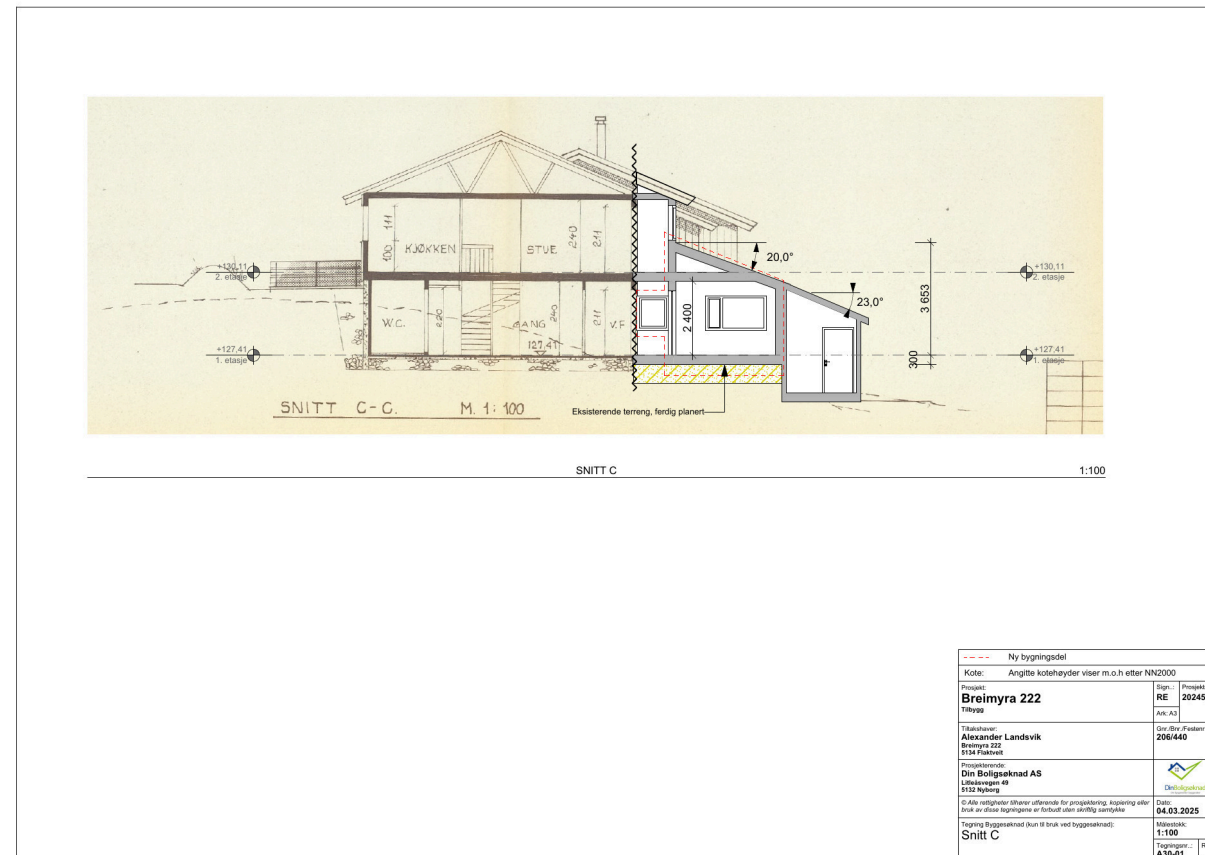


Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

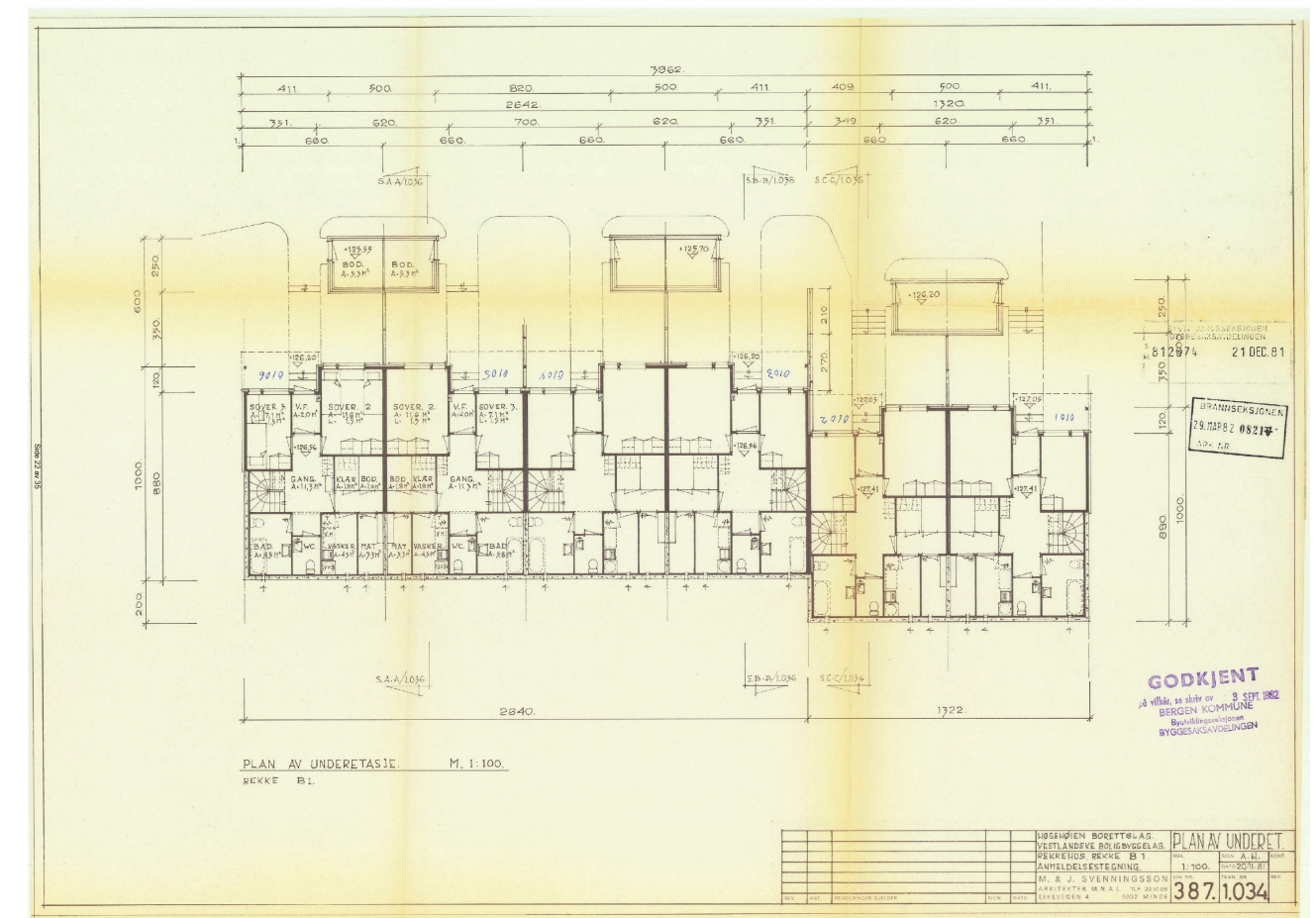
Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

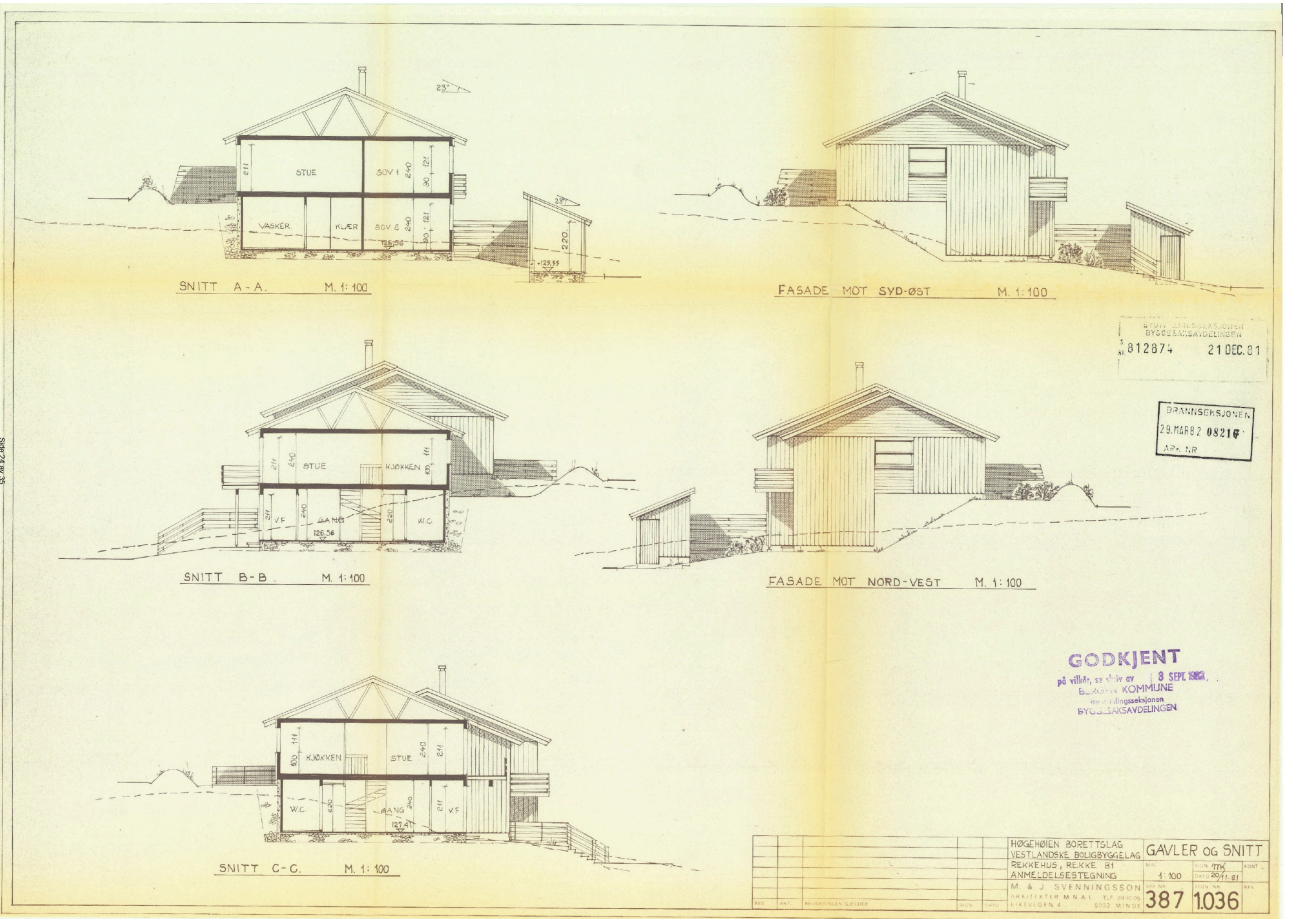
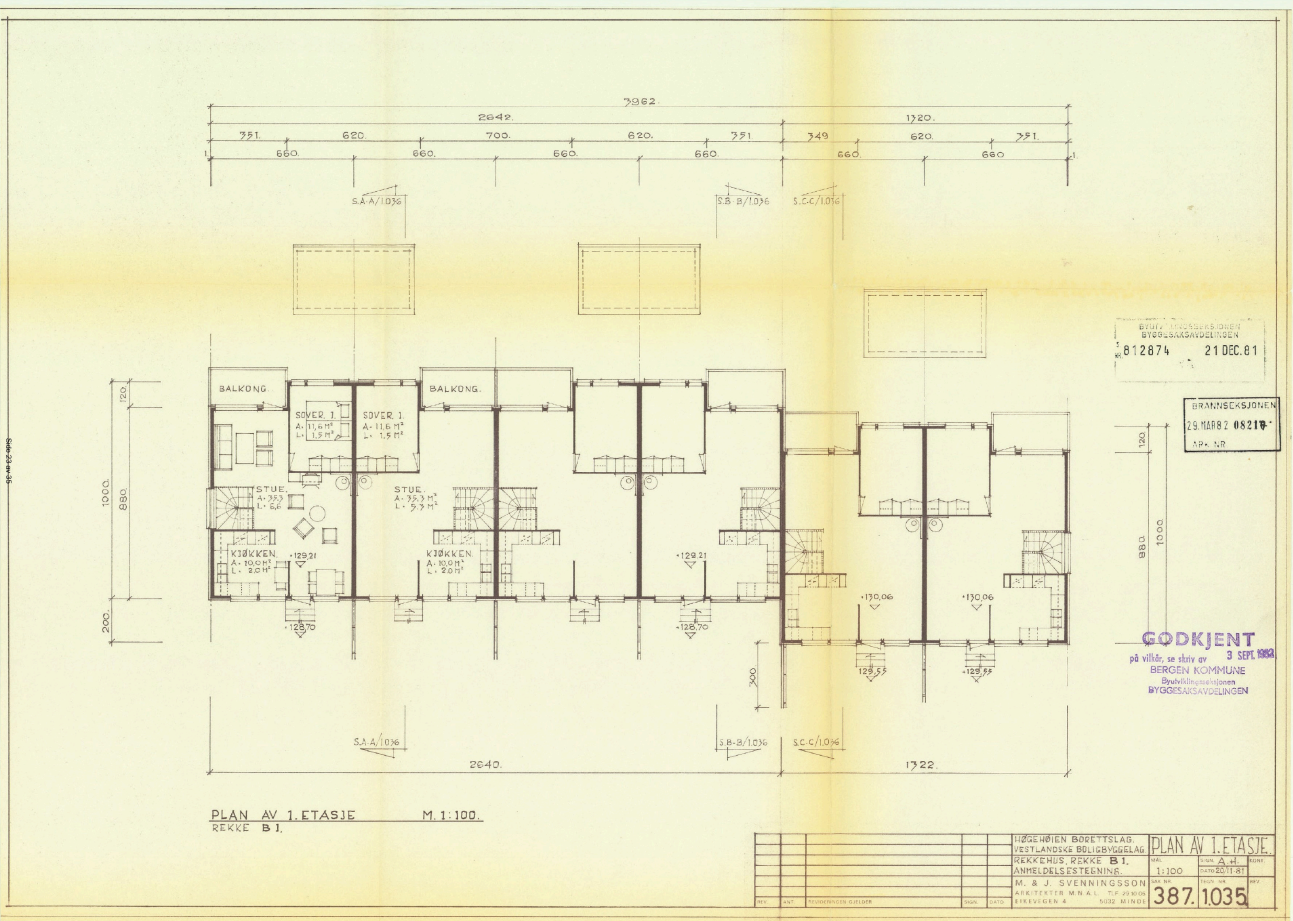
Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt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

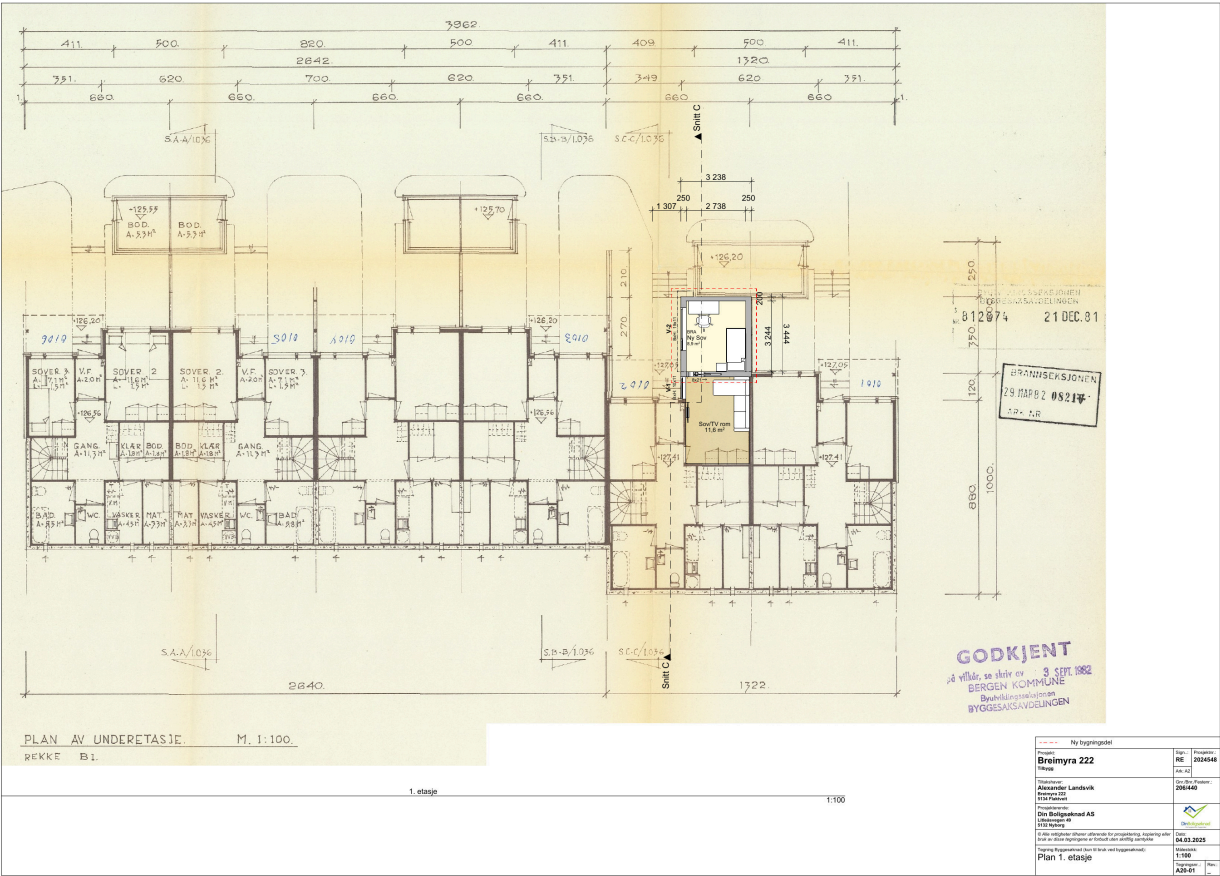
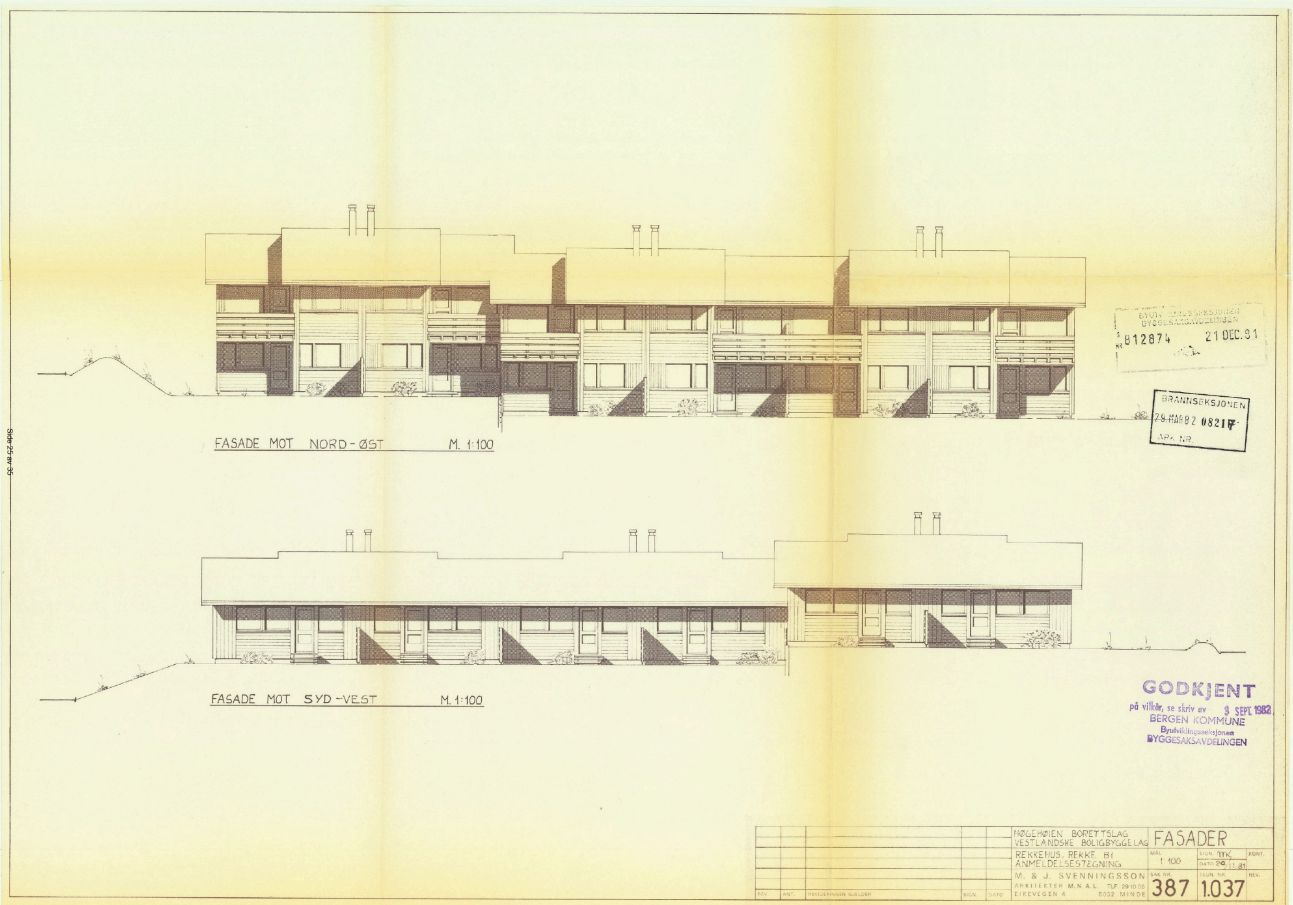
Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



Side 21 av 35









Kvittering for nabovarsel

Prosjekt: 2024548 Breimyra 222 Tilbygg
Søker: DIN BOLIG SØKNAD AS
Altinnreferanse: AR678056226

Eiendom/byggested

Adresse: Breimyra 222 , 5134 Flaktveit
Kommune: Bergen

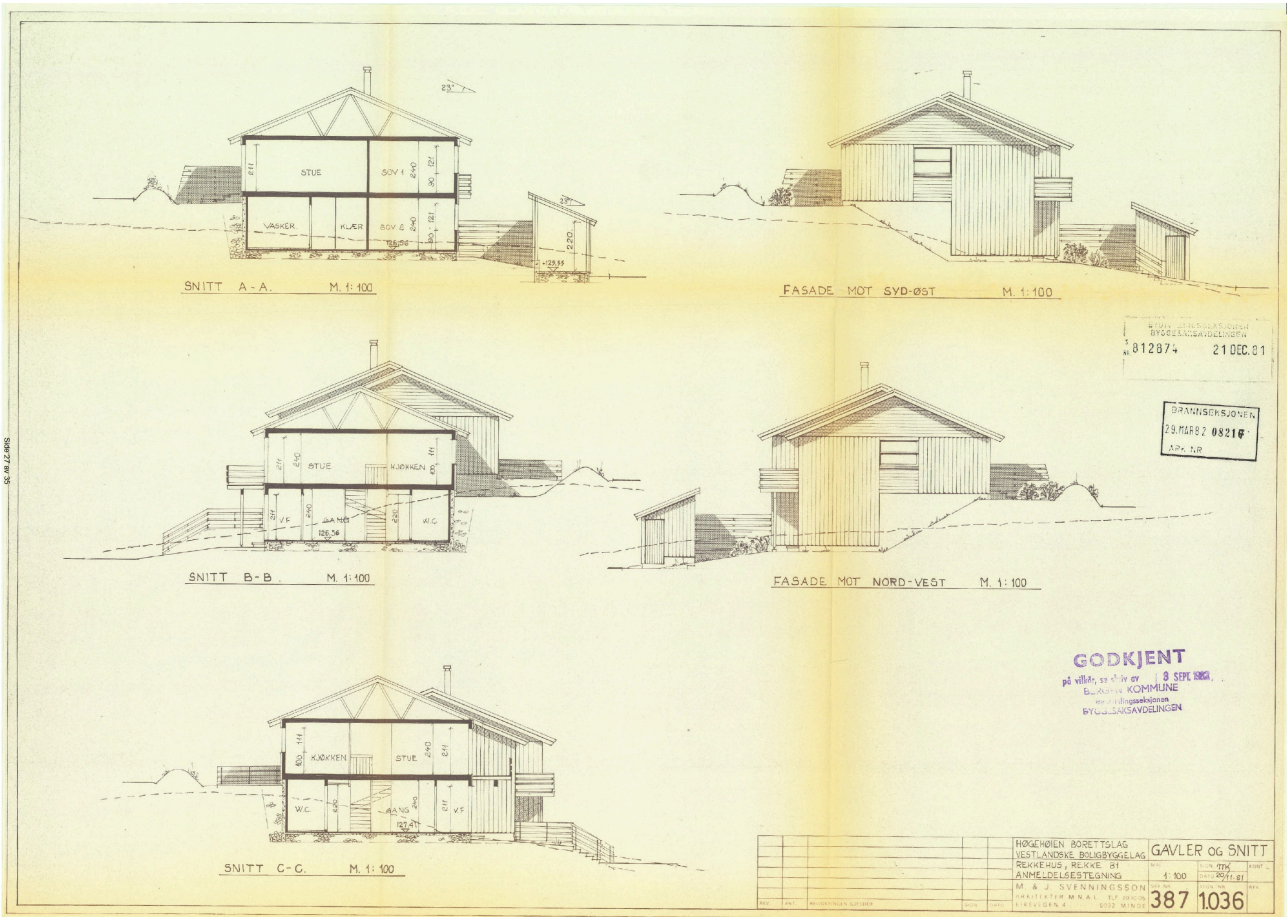
Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
206	440	0	0

Følgende vedlegg er sendt med nabovarselet:

Vedleggstype:	Filnavn:
Nabovarsel	Nabovarsel.pdf
Situasjonsplan	2024548-Breimyra 222-D10 Situasjonsplan.pdf
TegningNyFasade	2024548-Breimyra 222-A40 Fasader.pdf
TegningNyPlan	2024548-Breimyra 222-A20-01 Plan 1. etasje.pdf
TegningNyttSnitt	2024548-Breimyra 222-A30 Snitt.pdf
TegningEksisterendeSnitt	2024548-Breimyra 222-A30 Eksisterende Snitt.pdf
TegningEksisterendeFasade	2024548-Breimyra 222-A40 Eksisterende Fasader.pdf
TegningEksisterendePlan	2024548-Breimyra 222-A20-01 Eksisterende Plan.pdf

Følgende naboer har fått sending av nabovarsel med tilhørende vedlegg:

Eier/fester av naboeiendom:	HØGEHØIEN BORETTSLAG	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Adresse:	Breimyra 164, 5134 FLAKTVEIT	206	440	0	0
Nabovarsel sendt via:	Fellestjenester Bygg				
Nabovarsel sendt:	28.04.2025 13:10:08				





DinBoligsøknad

Din byggmester i byggesaker

F1 - Følgebrev

Søknad om tilbygg og endret planløsning

Tiltakshaver:	Alexander Landsvik	Dato: 22.02.2025
Prosjekt:	P2025548 Breimyra 222 5134 Flaktveit	Ansvarlig: KO
Matrikkel nummer:	Bergen kommune, 4601 Gårds og bruks nummer 206/440	Ref. saksnr:

Om tiltaket og hjemmel for søknadsplikt

Søknaden gjelder oppføring av et utvendig tilbygg på BYA 11,2 m² samt endringer i bygget for brannskille. Tiltaket vil bidra til en forbedret funksjonalitet og sikkerhet for boligen, uten å medføre betydelige inngrep i eksisterende bygningsstruktur.

Tiltaket omfatter en tilpasning av 1. etasje for å optimalisere bruken av arealet. Det vil blant annet innebære justeringer av eksisterende romløsninger for å gi bedre funksjonalitet.

Det er gjennomført nødvendig forhåndskartlegging, og tiltaket er vurdert å være i samsvar med reguleringsplan og gjeldende bestemmelser. Det foreligger samtykke fra styret i Høgehøyen Borettslag.

Alle relevante vedlegg, inkludert situasjonskart, tegninger og dokumentasjon for tiltaket, er vedlagt søknaden. Vi ber om en snarlig behandling og står til disposisjon for eventuelle ytterligere opplysninger.

Søknaden vurderes som et enkelt tiltak, da det er i samsvar med gjeldende reguleringsplan og ikke krever dispensasjon.

Hjemmel for søknadsplikt Pbl § 20-1 a og c.

Forhåndskonferanse

Det er ikke avholdt forhåndskonferanse

Planstatus

Reguleringsplan: Flaktveit felt VIII og IX.
Nasjonal arealplanid 4601_5280000
Bergen kommune KPA 2018-2030



Din Bolig Søknad AS | Litleåsvegen 49, 5132 NYBORG
Tel. +47 908 10 287 | post@dinboligsoknad.no | Org. 918 638 369



DinBoligsøknad

Din byggmester i byggesaker

Utnyttelse

Tiltaket vil i seg selv øke boligens BRA med 8,9m² og BYA med 11,2 m². Se tegninger for mer info.

Arkitektur og byform

Tiltaket er tilpasset eksisterende bygningsstruktur og estetiske retningslinjer i området. Det følger en helhetlig tilnærming som harmonerer med nabobebyggelsen og reguleringsplanens føringer. Videre har to andre hus i rekken bak fått godkjent samme løsning, noe som understreker tiltakets tilpasning til områdets arkitektoniske uttrykk.

Brannprosjektering

Ettersom boligen er et rekkehus, det er under 8 meter til annet bygg, må tilbygget og taket sikres i forhold til brannsmitte. Brannprosjektering er prosjektert så brannsikkerheten blir ivarettatt.

Nabovarsel

Tiltaket påvirker kun naboer i dette borettslaget, og det er derfor gjennomført nabovarsling til berørte parter i området. Borettslagets styre har godkjent tiltaket, og nabovarsling er utført i henhold til gjeldende regler. Viser til vedlagt godkjenning fra Høgehøyen Borettslag, se vedlegg «xxx».

Vi har også innhentet nabosamtykke fra nabo i SH 64 i forhold til avstand, se vedlegg «Gnr.206 Bnr.440 Breimyra 220 samtykke» og «Gnr.206 Bnr.440 Breimyra 224 samtykke».

Ansvarsforhold

Din Boligsøknad AS erklærer ansvar som ansvarlig søker og ansvarlig prosjekterende for hele tiltaket. Din Boligsøknad AS har sentral godkjenning for alle ansvarsområder.

Byggteam vest AS erklærer ansvar som ansvarlig utførende for hele tiltaket. Byggteam vest AS har sentral godkjenning for alle ansvarsområder.

Jeg håper med dette at søknaden er tilstrekkelig opplyst.

Med vennlig hilsen

Kristoffer S. Ora

Teknisk tegner/søknadskonsulent

Tlf 902 19 510



DinBoligsøknad

Din byggmester i byggesaker

Web: DinBoligSoknad.no

Spesialist på byggesaker



Din Bolig Søknad AS | Litleåsvegen 49, 5132 NYBORG
Tel. +47 908 10 287 | post@dinboligsoknad.no | Org. 918 638 369



SAMTYKKESKJEMA – GODKJENNING AV TILTAK FRA BORETTSLAGETS STYRE

Tiltakshaver:	Alexander Landsvik	Dato: 22.02.2025
Prosjekt:	P2025548 Breimyra 222 5134 Flaktveit	Ansvarlig: KO
Matrikkel nummer:	Bergen kommune, 4601 Gårds og bruks nummer 206/440	Ref. saksnr:

1. Opplysninger om tiltakshaver (beboer):

Navn: Alexander Landsvik
Adresse/leilighetsnummer: Breimyra 222, 5134 Flaktveit
Telefon: 934 98 566
E-post: alexander.landsvik@bob.no

2. Beskrivelse av tiltaket:

Tiltakets art: Oppføring av utvendig tilbygg og endret planløsning
Tiltakets plassering: Breimyra 222, 5134 Flaktveit (Gnr. 206, Bnr. 440)
Beskrivelse:
Tiltaket omfatter oppføring av et utvendig tilbygg med BYA på 11,2 m² og økning av boligens BRA med 8,9 m². I tillegg gjennomføres endringer i planløsningen i 1. etasje for å optimalisere arealbruk og funksjonalitet. Tiltaket inkluderer også nødvendige tiltak for å ivareta brannsikkerhet i henhold til gjeldende krav, da boligen er et rekkehus med mindre enn 8 meter til annet bygg.

Tiltaket er tilpasset eksisterende bygningsstruktur og estetiske retningslinjer i området, og harmonerer med nabobebyggelsen og reguleringsplanens føringer.

3. Vedlagt dokumentasjon:

- ☒ Tegninger / skisser
- ☒ Situasjonkart
- ☒ Nabosamtykke
- ☒ Annen dokumentasjon

4. Tiltakshavers underskrift:

Jeg bekrefter at opplysningene ovenfor er korrekte, og ber herved om styrets godkjenning til å gjennomføre det beskrevne tiltaket.

Dato: _____
Underskrift: _____

5. Borettslagets styre – Godkjenning:

Styret i Høgehøyen Borettslag har behandlet forespørselen og gir følgende vedtak:

- ☐ Godkjent
- ☐ Ikke godkjent

Evt. vilkår/mærknader:

Dato: _____

For styret i Høgehøyen Borettslag:

Navn: _____ (Styrets leder)
Underskrift: _____

Navn: _____ (Styremedlem)
Underskrift: _____

Nabovarsel

Nabovarsel etter plan- og bygningsloven §21-3.

Du har som nabo rett til å komme med merknader til byggeplanene innen 14 dager fra nabovarselet er sendt. Vi som er ansvarlige for byggeprosjektet, skal sende eventuelle merknader, med våre kommentarer til hver merknad, til kommunen sammen med byggesøknaden. Vi kan også velge å endre byggeprosjektet, og varsle alle naboer på nytt.



28.04.2025 13:07:09 AR678056226

Her skal vi bygge, rive eller endre

Adresse:	, 5134 Flaktveit		
	Breimyra 222		
Kommune:	Bergen		
Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
206	440	0	0
Eier:	Alexander Landsvik (Høgehøyen Borettslag)		

Vi varsler herved om

Tiltakstype:	Endring av bygg - utvendig - Tilbygg med samlet areal mindre enn 50 m2
Tiltaksformål:	Bolig

Beskrivelse av hva nabovarselet gjelder

Søknaden gjelder godkjenning for enkle tiltak på eiendommen Breimyra 222, 5134 Flaktveit, i Bergen kommune. Tiltaket omfatter et utvendig tilbygg på 11,2 m² samt endringer relatert til brannskille i bygget. Se vedlagte tegninger for mer informasjon.

Plan(er) som gjelder for eiendommen

Type plan:	Reguleringsplan
Navn på plan:	Flaktveit felt VIII og IX.

Spørsmål om innholdet i nabovarselet kan rettes til

Kontaktperson:	DIN BOLIG SØKNAD AS, Kristoffer Stusvik Ora
E-post:	Kristoffer@dinboligsoknad.no
Telefon:	90810287 / 90810287

Merknader til byggeplanene sendes til

Merknader til byggeplanene kan leveres via Altinn eller sendes til søker.

Søker:	DIN BOLIG SØKNAD AS
Organisasjonsnummer:	918638369
Telefon:	90810287 / 90810287
E-post:	Kristoffer@dinboligsoknad.no
Postadresse:	Litleåsvegen 49, 5132 NYBORG

Nabovarselet er signert av

KRISTOFFER STUSVIK ORA på vegne av DIN BOLIG SØKNAD AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

- Filvedlegg:
- 2024548-Breimyra 222-D10 Situasjonsplan.pdf
 - 2024548-Breimyra 222-A40 Fasader.pdf
 - 2024548-Breimyra 222-A20-01 Plan 1. etasje.pdf
 - 2024548-Breimyra 222-A30 Snitt.pdf
 - 2024548-Breimyra 222-A30 Eksisterende Snitt.pdf
 - 2024548-Breimyra 222-A40 Eksisterende Fasader.pdf
 - 2024548-Breimyra 222-A20-01 Eksisterende Plan.pdf



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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Høgehøien Borettslag onsdag 21.05.2025 kl. 19:00 - Vi bryr oss hallen.

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: 11

Antall fremlagte fullmakter: 1

Hvilket utgjorde 12 stemmeberettigede til stede.

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent.

1.3 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble følgende valgt: Ole Andreas Hordvik

1.4 Valg av referent

Vedtak:

Som referent ble følgende valgt: Lena Steensen Nordtveit

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: Vidar Sell

1.6 Valg av tellekorps

Vedtak:

Som tellekorps ble følgende valgt: Fredrik Sæterdal

2. Årsberetning 2024

Årsberetning for 2024 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 2024/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.

Styrehonoraret foreslås uendret fra 2023 til kr. 74.400,-

Vedtak:

Godtgjørelse for foregående styreperiode settes til kr. 74.400,- til fordeling blant styrets medlemmer.

5. Valg

5.1 Valg av styreleder

Ole Andreas Hordvik er ferdig etter to år som styrelder og ønsker ikke å stå til valg i år.

Valgkomite anbefaler Audun Håkedal som ny styreleder.

Audun Håkedal er på valg som styreleder for 2 år.

Vedtak:

Som styreleder for 2 år ble følgende valgt: Audun Håkedal

5.2 Valg av styremedlemmer

Stig Refseth, Lena Steensen Nordtveit og Asbjørn Iversen er ikke på valg i år.

Vedtak:

Som styremedlem for 2 år ble følgende valgt: Ingen

5.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

Christine Waldersnes og Fredrik Hansen er på valg for 1 år

Vedtak:

Som varamedlem for ett år ble følgende valgt: Christine Waldersnes og Fredrik Hansen

5.4 **Styrets sammensetning etter valget**

Vedtak:

Etter valget består styret av:

Audun Håkedal styreleder valgt for 2 år i 2025

Lena Steensen Nordtveit styremedlem valgt for 2 år i 2024

Asbjørn Iversen styremedlem valgt for 2 år i 2024

Stig Refseth styremedlem valgt for 2 år i 2024

Fredrik Hansen varamedlem valgt for 1 år i 2025

Christine Waldersnes varamedlem valgt for 1 år i 2025

5.5 **Valg av valgkomité**

Vedtak:

Følgende ble valgt som medlemmer til valgkomiteen for 1 år:

Morten Hovland og Erik Grønner

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:

Følgende delegater og varadelegater ble valgt til Vestbos generalforsamling:

Audun Håkedal og Stig Refseth

7. **Saker**

7.1 **Påbygg Breimyra 222**

Breimyra 222 søker om påbygg. Påbygget er tilsvarende andre påbygg i Borettslaget som tidligere har blitt godkjent. Vedlagt følger søknader.

Vedtak:

Da dette er tilsvarende påbygg som tidligere er godkjent i brl foreslår styret at dette blir godkjent på GF.

Godkjent av forsamlingen

7.2 **Øking av Felleskostnader**

Grunnet økte kostnader på lån og større vedlikeholdskostnader i 2024, samt en forventet økning i vedlikeholdsutgifter for 2025 og 2026 ønsker styret å øke felleskostnader med kr. 300,- pr hustand pr mnd.

Vedtak:

Godkjent på GF

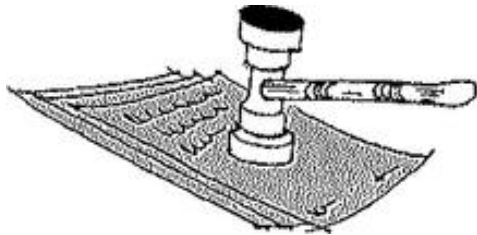
Protokoll for Høgehøien Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Ole Andreas Hordvik (sign.)	22.05.2025
Sekretær	Lena Steensen Nordtveit (sign.)	26.05.2025
Protokollvitne	Vidar Hugo Sell (sign.)	26.05.2025
Protokollvitne	Ole Andreas Hordvik (sign.)	22.05.2025



HUS ORDENSREGLER
FOR
HØGEHØIEN BORETTSLAG



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

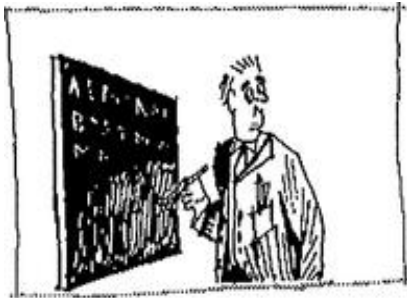
Andelseieren er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til boligen.

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

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

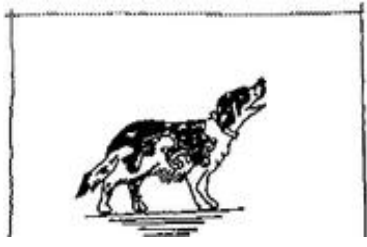
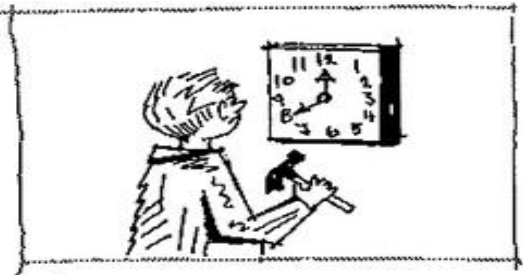
1. Alminnelige ordensregler

Bruk boligen slik at andre ikke sjeneres.



2. Boligen og bo-området

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

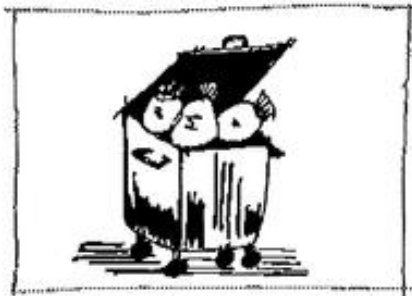


3. Regler for husdyrhold

Søknad om anskaffelse av husdyr skal sendes styret i Borettslaget.

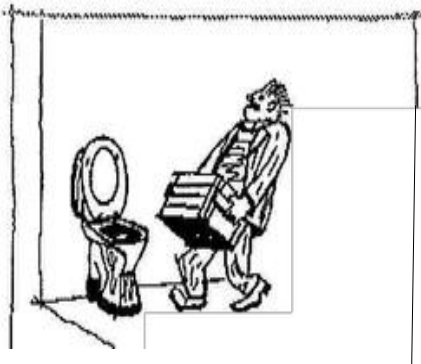
4. Boss

Bosset skal være forsvarlig pakket før det legges i Containerne.



5. Tørkeplasser

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



6. Bad, WC og ledninger

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

7. Bilplasser og garasjeanlegg

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



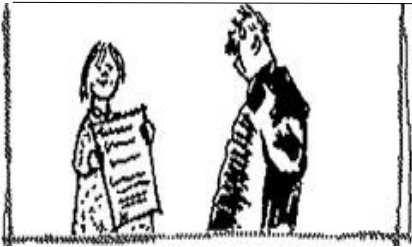
8. Meldinger og henvendelser

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



9. Plikter og ansvar

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



10. Regler for bruk av Trampoliner i Borettslaget

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



Vedtekter
for Høgehøyen Borettslag org nr 954076326
tilknyttet
Vestlandske Boligbyggelag
vedtatt på konstituerende generalforsamling den 27.11.1974, sist endret den 11.10.1983, 27.05.2003, 30.05.2006 og 09.06.2020

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Bergen kommune og har forretningskontor i Bergen kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet Vestlandske Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2) Ingen andelseiere kan nekte en slik adkomst.

5-3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødige ulemper 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 besluttet gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

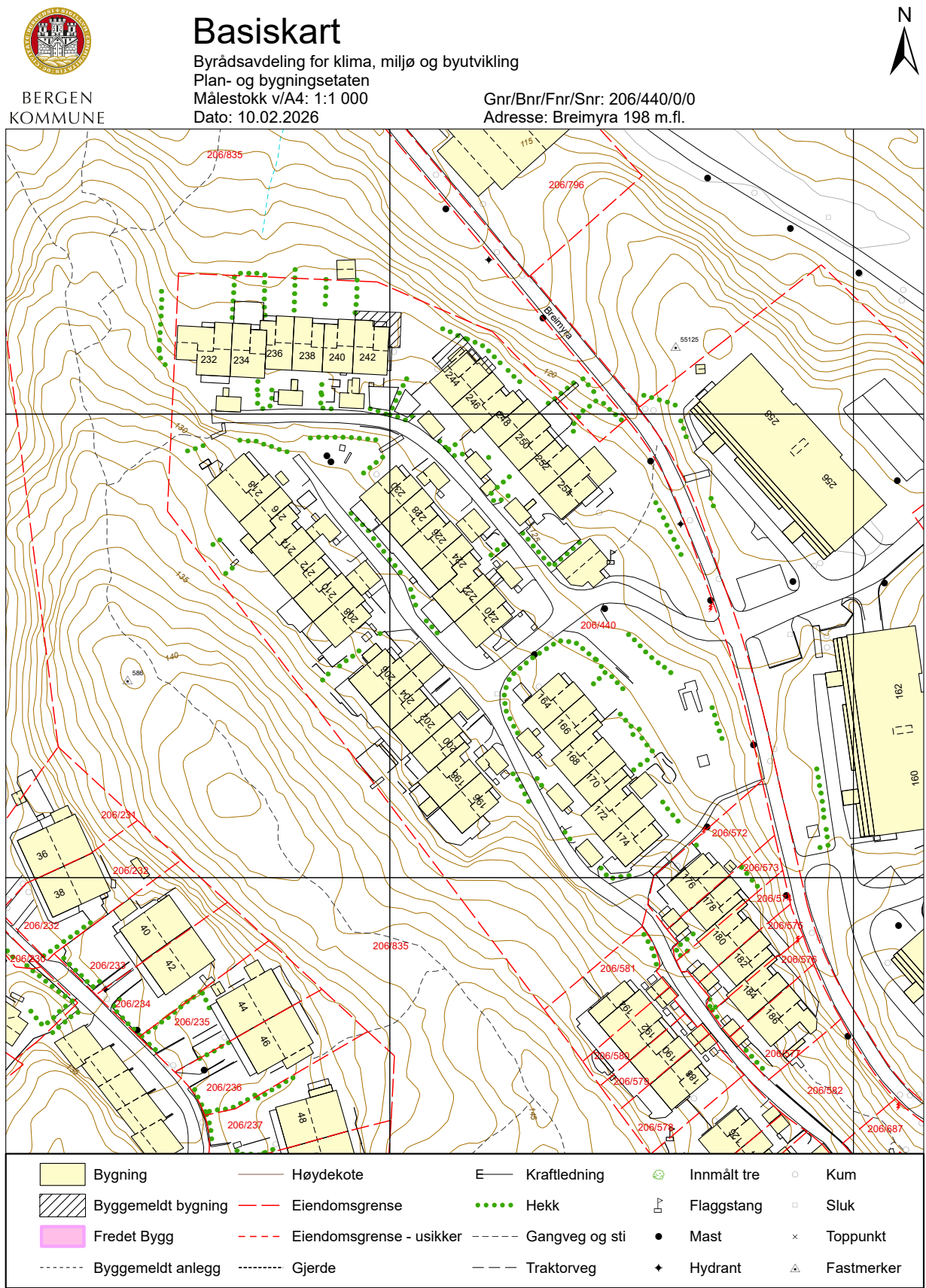
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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



Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvisning. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmedling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Breimyra 198, 5134 FLAKTVEIT. Gnr. 206, bnr. 440, i FLAKTVEIT kommune, oppdragsnr.: 1130260008
Megler: Ken Martin Wigand, mobil: 48081353, e-post: kmw@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukertilsynet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker-myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtagelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

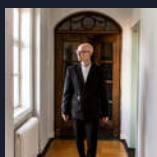
VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/ kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig. Dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

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



proaktiv.no



Ken Martin Wigand
Eiendomsmegler | Salgsleder |
Partner
480 81 353
kmw@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Sandviken AS

Christian Michelsens gate 5 A, 5012 Bergen, 55 30 32 00, sandviken@proaktiv.no