PRIVATMEGLEREN
VEST

BREIMYRA 182

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

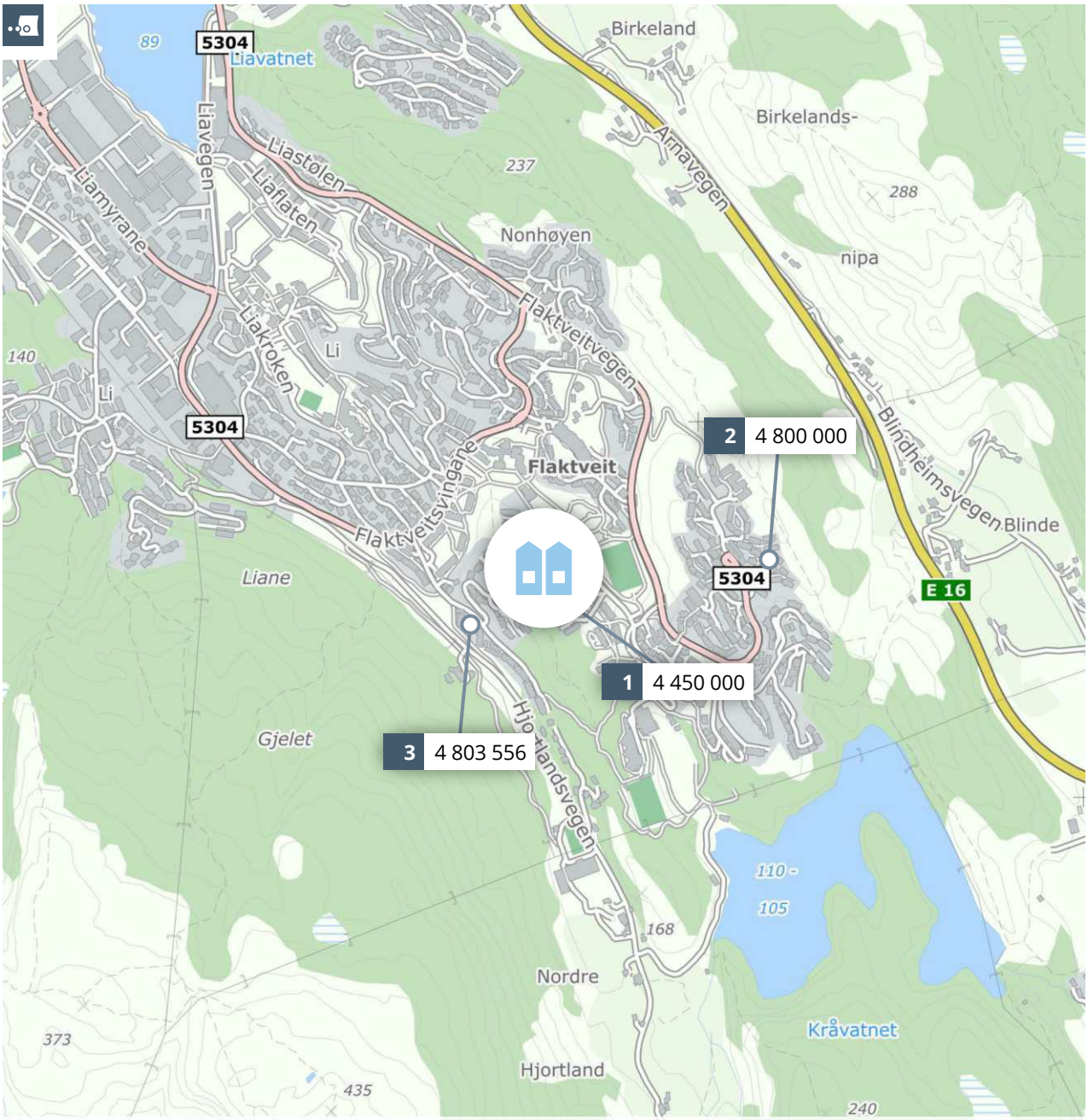
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

BREIMYRA 182

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bergen Vest den 30.04.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Nikolai Reed Tisthamar.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Breimyra 182, 5134 FLAKTVEIT

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 1984

GNR 206 BNR 575 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4601 BERGEN GRUNNKRETS FLAKTVEITLEITET

Verdivurdert til

4 290 000

-	4 290 000	37 632
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	114 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					173 m²	
Byggeår					1984	

Fellesutgifter	1 400
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Breimyra 144				21.08.2024	4 350 000	**4 450 000**	0	4 450 000	**38 696**
	115 m²	1985	175 m²	3 sov						
2	Flaktveitvegen 459				26.08.2025	4 750 000	**4 800 000**	0	4 800 000	**44 037**
	109 m²	1986	139 m²	3 sov						
3	Kolåshøyen 47				26.06.2025	4 190 000	**4 600 000**	203 556	4 803 556	**42 509**
	113 m²	1980	49,7 daa	3 sov						

Romslig og innholdsrik, fordelt over to plan. Planløsningen er praktisk og funksjonell, og omfatter tre soverom, stue, bad samt gode oppbevaringsmuligheter. Dette gjør boligen godt egnet for barnefamilier eller for deg som ønsker god plass i hverdagen.

Eiendommen har store og solrike uteområder med både platting og terrasser på begge plan, med et samlet terrasseareal på 52 kvm. Uteplassene egner seg godt til sosiale sammenkomster, lek og avslapning.

Boligen disponerer parkering i garasjeanlegg, og er utstyrt med både peis og varmepumpe som bidrar til et komfortabelt inneklima.

Beliggenheten er attraktiv med kort vei til nødvendige fasiliteter. Det er gangavstand til barnehage og skole, gode kollektivforbindelser i nærheten, samt flotte turmuligheter i området.

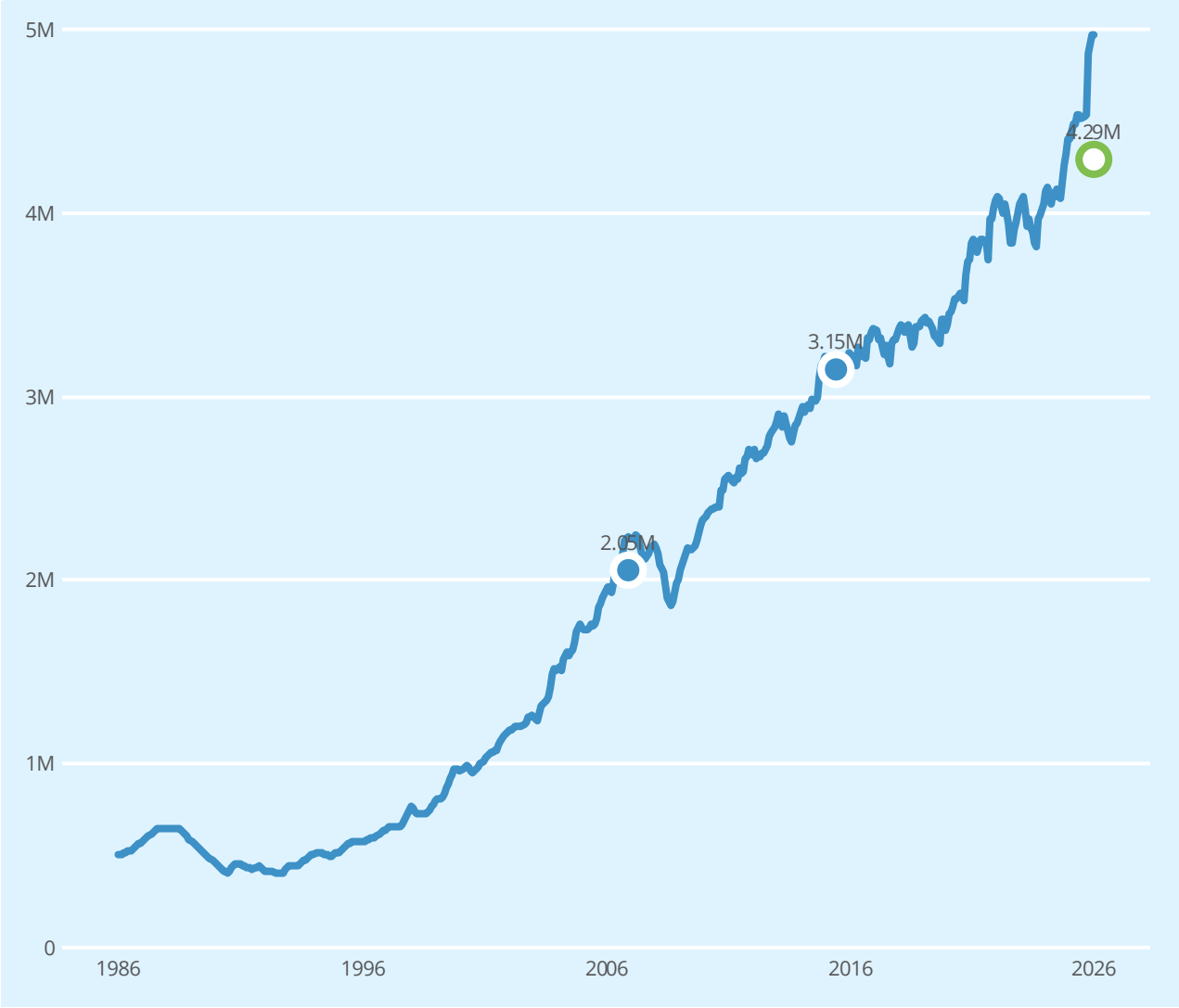
I.h.h.t omsetninger i området, indeksregulering samt boligens standard, konkluderes det med et prisbilde på mellom 4 100 000 - 4 500 000,-

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
26.08.2015	01.09.2015	04.11.2015	3 200 000	3 150 000	0	3 150 000	2
12.10.2006		08.03.2007	1 800 000	2 050 000	0	2 050 000	
11.07.1997		11.07.1997	-	670 000	-	670 000	3
24.03.1987		24.03.1987	-	735 000	-	735 000	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

3 Dette er omsetning av tomt, og er utelatt i grafen.

Rekkehus til salgs i FLAKTVEITLEITET grunnkrets nå

Ingen rekkehus til salgs nå

Rekkehus solgt i FLAKTVEITLEITET grunnkrets siste 12 mnd

10
rekkehus solgt

4.7M
4.5M
4 360 000 Salgspris i snitt
4 161 000 Prisantydning i snitt
3.9M
3.7M
3.5M

Solgt i snitt i løpet av
7
dager
for 5.5% over prisantydning

Analyse m²-priser

41 634 Åsane bydel i snitt siste 12 mnd
41 164 FLAKTVEITLEITET grunnkrets i snitt siste 12 mnd

37 632 Breimyra 182 Totalpris 4 290 000

Tilstandsrapport

Rekkehus med garasjeplass.

Breimyra 182, 5134 FLAKTVEIT

BERGEN kommune

gnr. 206, bnr. 575

Sum areal alle bygg: BRA: 119 m² BRA-i: 114 m²



Befaringsdato: 27.04.2026 **Rapportdato:** 30.04.2026 **Oppdragsnr.:** 22512-1122 **Eiendomsverdi ref nr:** YU2852

Autorisert foretak: AASEBØ TAKST AS **Sertifisert Takstingeniør:** Eirik Aasebø

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

Norsk takst

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

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

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

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

Aasebø takst as

Aasebø Takst AS – Trygghet gjennom fagkunnskap

Med over 20 års erfaring i bygge bransjen og spisskompetanse innen våtrom, fukt problematikk og konstruksjon, tilbyr Aasebø Takst AS takserings tjenester med høy faglig standard.

Gjennom IVIT-rapportsystemet leverer vi detaljerte takstrapporter som sikrer presis og transparent dokumentasjon – enten det gjelder tilstandsrapport, låne verdi, skaderapport eller overtakelses befaring.

Kunnskap og erfaring – Din garanti for kvalitet

Som takst ingeniør og mester i murerfaget har jeg omfattende erfaring med prosjektering, ledelse og teknisk vurdering av bygg. Med 10 år som daglig leder i en mester bedrift har jeg jobbet tett med økonomistyring, konstruksjons vurdering og kvalitetskontroll.

Kvalifikasjoner:
*Mesterbrev(Mesterbrevnemda)
* økonomi (Mesterbrevnemda)
* Byggmesternes Takseringsforbund (BMTF)



Rapportansvarlig

Eirik Aasebø
Uavhengig Takstingeniør
eirik@aasebotakst.no
975 80 485

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

AASEBØ TAKST AS
Storebotn 10B
5309 KLEPPESTØ

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Romslig selveiende rekkehus med flott uteplass beliggende i et rolig og barnevennlig område med bilfri skolevei. Boligen ligger i en bilfri gate og har solrike, inngjerdede utearealer som gir gode muligheter for både lek og avslapning.

Rekkehuset er innholdsrikt og ble gjenoppbygget i 2003 etter brann, noe som gir en gjennomgående moderne teknisk standard. Det kan blant annet nevnes sikringsskap med automatsikringer og rør-i-rør-system på våtrom. Boligen er også oppgradert i senere tid med kjøkkeninnredning fra IKEA (2011), Møre Royal terrassebord ved inngangspartiet (2010) og Pergo laminat i stue.

Tomten er eiet og utgjør ca. 172,9 kvm, pent opparbeidet med trapp, bed og flere terrasser. Det medfølger egen merket parkeringsplass i lukket garasjeanlegg.

For nærmere informasjon om bebyggelsen vises det til vedlagte boligsalgsrapport.

Rekkehus med garasjeplass. - Byggeår: 1984

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Takrenner og nedløp i plast.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon og betongkonstruks
Yttervegger er oppført i trekonstruksjon/bindingsverk, kledd med liggende kledning. fra byggeår. Fasade/kledning har stående og stedvis liggend bordkledning.
Bakvegg i kjeller er satt opp i en betong/murkonstruksjon
Taket er et saltak.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
loftet er besiktiget igjennom loftsluke plassert i entre.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdører med glass ut mot terrassene.
Treterrasse med utgang fra stue
treterrasse ved hovedinngang.
treterrasse med utgang fra soverom i kjeller etg.
Alle treterrassene er utført som åpne terrasser uten tettesjikt.
Utvendig betongtrapp ned mot hovedinngang.
Utvendig bod er bygget i betongkonstruksjon og bindingsværkkonstruksjon med
stående bordkledning og betongtakstein.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat.
Veggene har tapet og malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller mellom kjeller og plan 1 er av trebjelkelag.
Etasjeskille mot grunn er av trebjelkelag og spon.
Boligen har isolert stålpipe og vedovn.
Gulvet har laminat.
Veggene har plater.
Boligen har malt tretrapp me laminat i trinn

VÅTROM Gå til side

Bad 5,6m2
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er målt til 11mm.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 50mm.
Det er plastsluk og venylbelegg som er synlig under klemring
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.
Det er mekanisk avtrekk.
vifte ble byttet på befaringsdagen av godkjent elektroinstllatør.

Vaskerom 3,8m2
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har malte plater. Taket er malt.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 14mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 7cm.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin og Vv tank.
Det er mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn.
Benkeplaten er av stein.
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med servant og gulvstående wc.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert varmepumpe.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Boligen har sikringsskap med jordfeilautomater, sikringsskap er plassert i gang ved hovedinngang.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Antatt faste masser av komprimert sprengsteinsfylling.
Fundamentering kan ikke garanteres det er ikke foretatt undersøkelser
av grunnforhold.
Fuktsikring og drenering langs grunnmur er ikke synlig på

Beskrivelse av eiendommen

befaringstidspunktet, da området langs grunnmuren er tildekket av markterrasse. Terrassen
begrenser dermed muligheten for visuell kontroll av dreneringsløsning, knotteplast og avslutning av terreng.
For å kontrollere disse forholdene nærmere måtte det vært utført inngrep i konstruksjonen eller demontering av terrassedekket, noe som ligger utenfor
rammen av denne typen befaring.

Boligen er oppført på en skrående tomt med underetasje.Det er utført fuktmåling i rom under terreng uten avvik.
Det er ikke opplyst samt foreligger
ingen tegn til dreneringssvikt eller fuktproblemer ved visuell kontroll.
Betongkonstruksjon på antatt fast grunn.
Kommentar:
Synlig grunnmur er kontrollert, det ble ikke registrert riss/sprekker eller skader på grunnmuren på befaring (begrenset mulighet for å kontrollere
grunnmur).
Forstøtningsmurer er av betong.

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

Bygget er ikke utført med forskriftsmessig radonsperre.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

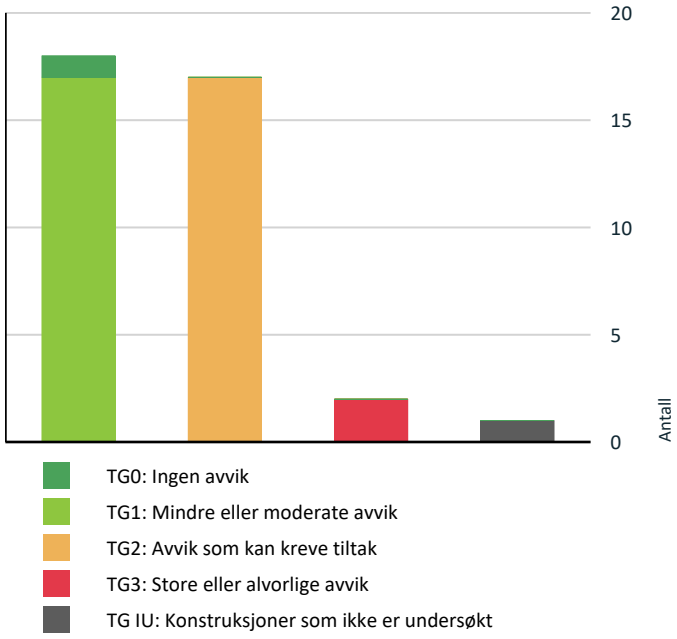
Rekkehus med garasjeplass.

- Det foreligger ikke tegninger

Takstmann har ikke mottatt tegninger på boligen og har dermed ikke mulighet å sammenligne disse opp mot dagens bruk

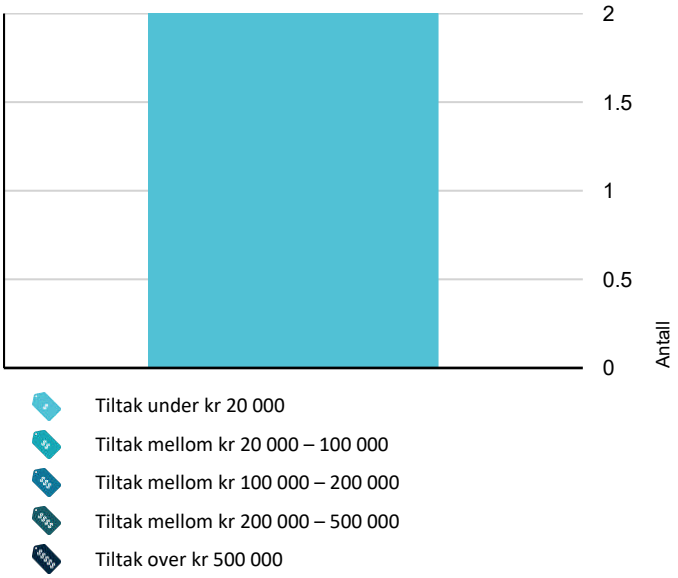
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus med garasjeplass.

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Spesialrom > Etasje > Toalettrom 1,5m2 > Overflater og konstruksjon	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Kjeller > Bad 5,6m2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken 11m2 > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad 5,6m2 > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad 5,6m2 > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad 5,6m2 > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Kjeller > Bad 5,6m2 > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Våtrom > Kjeller > Vaskerom 3,8m2 > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > Kjeller > Vaskerom 3,8m2 > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Tilstandsrapport

REKKEHUS MED GARASJEPLASS.



Byggeår
1984

Kommentar
Hentet fra Eiendomsverdi

Anvendelse
Bolig.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2003	Oppbygging etter brann.	Eier sier at det har vært brann i boligen i 2003, og at hele huset ble bygget opp igjenn som følge av brannen.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.



Tilstandsrapport

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i plast.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

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







TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon og betongkonstruks Yttervegger er oppført i trekonstruksjon/bindingsverk, kledd med liggende kledning. fra byggeår. Fasade/kledning har stående og stedvis liggend bordkledning.
Bakvegg i kjeller er satt opp i en betong/murkonstruksjon

Vurdering av avvik:

• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Stedvis slitt/råteskadet bordkledning.

Konsekvens/tiltak

• Råteskadet trekledning må skiftes ut.

• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

skadet/slitt kledning bør byttes ut.

Tilstandsrapport






TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
loftet er besiktiget igjennom loftsluke plassert i entre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er store merker i tak rundt gjennomføringen for skorstein.
fuktmerker undertak.
Det er fuktig bjelke ved gjennomføringen til pipe.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Beslaget rundt pipe må undesøkes nærmere.
Bytting av beslag kan ikke utelukkes.

Tilstandsrapport









TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas lokal utbedring.

• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Noen av vinduene har værslitte karmer.







Tilstandsrapport

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdører med glass ut mot terrassene.

Vurdering av avvik:

• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

balkongdører er stedvis værslitte og trenger vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas lokal utbedring.

• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.



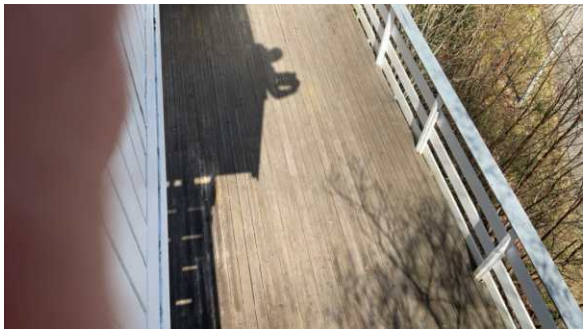


TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Treterrasse med utgang fra stue
treterrasse ved hovedinngang.
treterrasse med utgang fra soverom i kjeller etg.
Alle treterrassene er utført som åpne terrasser uten tettesjikt.









TG 1 Utvendige trapper

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Utvendig betongtrapp ned mot hovedinngang.



TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Utvendig bod
utvendig bod med betongkonstruksjon og bindingsværk.
utvendig har den stående bordkledning og betongtakstein.
utvendig bod er ikke tilstandsvurdert i denne rapporten.







INNVENDIG

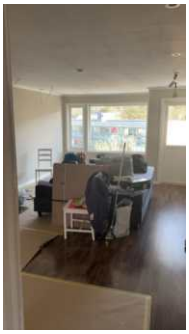
TG 1 Overflater

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport





TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller mellom kjeller og plan 1 er av trebjelkelag.
Etasjeskille mot grunn er av trebjelkelag og spon.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har isolert stålpipe og vedovn.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Konsekvens/tiltak

• Skadet stein i ovnen må skiftes ut for å lukke avviket.





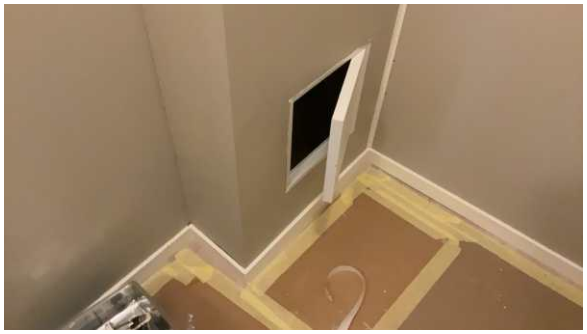
TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Inspeksjonsluke i vegg i bod kjeller etg.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8%.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp me laminat i trinn





TG 2 Andre innvendige forhold

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

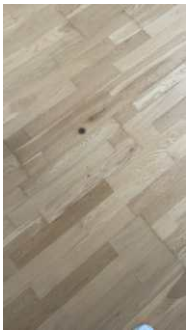
tilsetting i vindu på soverom i kjeller etg svulmer og har vært utsatt for fuktighet.
svimerke på gulv på samme soverom.
overflater har en del merker og hakk.
Flikkmaling må påregnes.
vegger i trappeløp har merker der utvekslingen til bjelkelaget er.

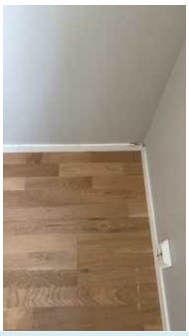
Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Bytte tilsettning i vindu, sjekke for lekkasje.
svimerke er estetisk og en må vurdere om gulvet skal byttes.
merker av bjelkelag i trappen kan sparkles og males.

Tilstandsrapport






VÅTROM

KJELLER > BAD 5,6M2

Generell

Beskrivelse

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




KJELLER > BAD 5,6M2

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er skruehull i fliser fra tidligere dusjvegger og lampe over speil.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

tette/fylle skruehull påse at de ikke står åpen og kan trekke inn fuktighet.

Tilstandsrapport






KJELLER > BAD 5,6M2

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er målt til 11mm.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 50mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist symptom på fukt/råteskader.

Gulvet tilfredstiller ikke preaksepterte ytelser for fall.
silikonfuger bak duskabinett har svarte soppflekker

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Gulvet tilfredstiller ikke preaksepterte ytelser for fall.
Det er montert dusjkabinett med rør rett i sluk.
silikonfuger bak dusjkabinett må byttes.

Tilstandsrapport









KJELLER > BAD 5,6M2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og venylbelegg som er synlig under klemring

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

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

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



KJELLER > BAD 5,6M2

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er satt inn et dusjkabinett med steamer og elektrisk funksjon,det er ingen strømtilførsel til dusjkabinettet så det er ikke mulig å teste det.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er mulig at dusjkabinettet må byttes.







KJELLER > BAD 5,6M2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.
vifte ble byttet på befaringsdagen av godkjent elektroinnstllatør.

KJELLER > BAD 5,6M2

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Det er ikke mulighet for hulltaking pga betongvegger.
Den ene veggen mellom vaskerom og bad er i treværk men jeg kan ikke borre i den, fordi det er i våtsonen til vaskerommet.





Tilstandsrapport

KJELLER > VASKEROM 3,8M2

Generell

Beskrivelse

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



KJELLER > VASKEROM 3,8M2

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

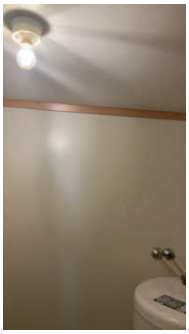
• Det er avvik:

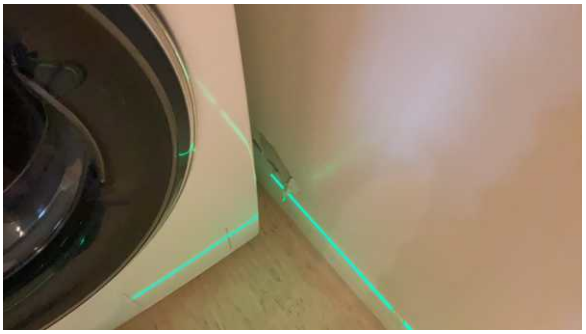
Det er et stort merke i veggen bak vaskemaskinen

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Lokal utbedring av merker/rift i maling.





KJELLER > VASKEROM 3,8M2

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 14mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 7cm.

Tilstandsrapport





KJELLER > VASKEROM 3,8M2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

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

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

Det er ikke registrert tegn til membran i våtsone på vegg ved skyllekar. Det foreligger heller ingen dokumentasjon som bekrefter at veggen er oppbygget med godkjent membranløsning. Konstruksjonens fuktsikring kan derfor ikke verifiseres.

Konsekvens/tiltak

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

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

• Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

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



KJELLER > VASKEROM 3,8M2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin og Vv tank.

Tilstandsrapport





KJELLER > VASKEROM 3,8M2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.



KJELLER > VASKEROM 3,8M2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i luke i vegg fra boden. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN 11M2

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn. Benkeplaten er av stein. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

hull i skuffe front.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Hull i skuffefront er kosmetisk og ny kjøper må vurdere om skuffen må byttes.







ETASJE > KJØKKEN 11M2

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM 1,5M2

TG 3 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse
Toalettrom med servant og gulvstående wc.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilluft til toalettrom.

Etablere mekanisk avtrekk.

Kostnadsestimat: Under 20 000





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

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



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

TG 3 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

• Det er avvik:

Rørene til innedelen er trukket igjennom ventl i bakvegg og er hengt opp i tak i boden.
Dreneringen fra varmepumpe går i et rør ned i en bøtte.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Rør til varmepumpe bør kasses inn for et bedre estetisk uttrykk.
Dreneringen fra varmepumpe må endres og ledes til rom med avløp.
Drenering er ikke tilfredstillende slik den er løst i dag, Den må endres for å unngå fuktskader.
Anbefaler å kontakte et varmepumpe firma.

Kostnadsestimat: Under 20 000









TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport





Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen har sikringsskap med jordfeilautomater, sikringsskap er plassert i gang ved hovedinngang.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2003 det ble byttet i 2003 i forbindelse med tidligere brann i boligen.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Eletrikker:
   Lagt inn jordingskabel i huset.
   Lagt opp ny kurs til varmekabel.
   Byttet kobling til Vvtank, fastpunkt.
   Byttet avtrekksvifte på bad.
   Byttet lampe over speil på bad.
   Byttet downlights i stuen i 1 etg.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Kunde har kontaktet elektroinstallasjonsvirksomhet som er tilstede den dagen jeg er på befaring.

Generell kommentar

Når jeg er på befaringen så er det et elektroinstallasjons firma der, som holder på med en gjennomgang av det elektriske anlegget.
De utbedrer eventuelle feil og dokumenterer arbeidet i boligmappen.





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Antatt faste masser av komprimert sprengsteinsfylling.
Fundamentering kan ikke garanteres det er ikke foretatt undersøkelser
av grunnforhold.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Fuktsikring og drenering langs grunnmur er ikke synlig på befaringstidspunktet, da området langs grunnmuren er tildekket av markterrasse. Terrassen begrenser dermed muligheten for visuell kontroll av dreneringsløsning, knotteplast og avslutning av terreng.
For å kontrollere disse forholdene nærmere måtte det vært utført inngrep i konstruksjonen eller demontering av terrassedekket, noe som ligger utenfor rammen av denne typen befaring.

Boligen er oppført på en skrående tomt med underetasje.Det er utført fuktmåling i rom under terreng uten avvik.
Det er ikke opplyst samt foreligger
ingen tegn til dreneringssvikt eller fuktproblemer ved visuell kontroll.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Betongkonstruksjon på antatt fast grunn.
Kommentar:
Synlig grunnmur er kontrollert, det ble ikke registrert riss/sprekker eller skader på grunnmuren på befaring (begrenset mulighet for å kontrollere grunnmur).





TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betong.



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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Bygget er ikke utført med forskriftsmessig radonsperre.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

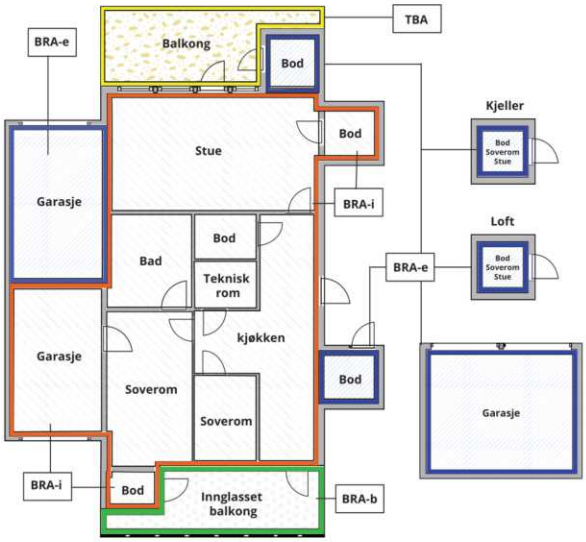
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus med garasjeplass.

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	58	5		63	27
Kjeller	56			56	25
SUM	**114**	**5**			**52**
SUM BRA	**119**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Entré 6m2, toalettrom 1,5m2, stue m/trapp 30m2, kjøkken 11m2, soverom 7,3m2	Utvendig bod 5,3m2	
Kjeller	Soverom 11,8m2, hall m/trapp 10m2, garderobe under trapp 1m2, bad 5,6m2, vaskerom 3,8m2, bod 5m2, bod 2,3m2, bod 2,4m2, soverom 11,3m2		

Kommentar

BRA-I

1 etg:
Entré 6m2
Toalettrom 1,5m2
Stue m/trapp 30m2
Kjøkken 11m2
Soverom 7,3m2

Kjeller etg :
Soverom 11,8m2
Hall m/trapp 10m2
Garderobe under trapp 1m2
Bad 5,6m2
Vaskerom 3,8m2
Bod 5m2
Bod 2,3m2
Bod 2,4m2
Soverom 11,3m2

BRA-E= Utvendig bod ved inngang 5m2.

TBA:
Balkongmed utgang fra stue 6m2.
markterrasse ved hovedinngangsdør 21m2.
Balkong i kjeller 25m2.

Det medfølger også egen parkering i felles garasjeanlegg med lukket port.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Takstmann har ikke mottatt tegninger på boligen og har dermed ikke mulighet å sammenligne disse opp mot dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Eletrikker:
Lagt inn jordingskabel i huset.
Lagt opp ny kurs til varmekabel.
Byttet kobling til Vvtank, fastpunkt.
Byttet avtrekksvifte på bad.
Byttet lampe over speil på bad.
Byttet downlights i stuen i 1 etg.
Maling av noen av rommene.
Byttet noen lister og foringer.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.4.2026	Eirik Aasebø	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	206	575		0	172.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Breimyra 182

Hjemmelshaver
Sevaldrud Rune

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Området (Flaktveit / Breimyra)
Adressen ligger i et boligområde på Flaktveit, som hovedsakelig består av rekkehus, eneboliger og noe lavblokkbebyggelse.
Området er relativt rolig og familievennlig, med mye boligbebyggelse og lite gjennomgangstrafikk.

Nærmiljø og fasiliteter
Det er kort avstand til skole og barnehage, blant annet:
Breimyra skole (i samme gateområde, rundt nr. 68)
Langerinden barnehage (også i Breimyra-området)
Idrettsanlegg og fritidstilbud finnes i nærheten, blant annet tilknyttet Flaktveit Idrettsklubb.

Dette gjør området spesielt attraktivt for barnefamilier.

Natur og omgivelser
Flaktveit ligger tett på skog og turområder, med gode muligheter for tur, lek og friluftsliv rett utenfor boligfeltet.
Området ligger litt høyere i terrenget, noe som flere steder gir utsikt og gode solforhold.

Transport og avstand
Ca. 15–20 minutters kjøring til Bergen sentrum (avhengig av trafikk).
God tilgang til kollektivtransport (buss) fra Flaktveit mot sentrum og andre deler av Åsane.
Kort vei til Åsane senter (handel, service, kjøpesenter).

Breimyra 182 ligger i et:
etablert og rolig boligfelt
barnevennlig område med skole/barnehage i gangavstand
område med nærhet til natur og fritidsaktiviteter
område med grei pendleravstand til Bergen sentrum

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig til interne stikkveier

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.
Tomten er opparbeidet med treterrasser, forstøtningsmurer, beplantning,

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

AASEBØ TAKST AS
Storebotn 10B
5309 KLEPPESTØ

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/YU2852

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 28.04.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Vest	Oppdragsnr.	170260036
Addresse	Breimyra 182		
Postnr.	5134	Sted	FLAKTVEIT
Selgers navn	Rune Sevaldrud		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2015

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

11 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige Forsikring

Polise/avtalenr.:

5831641

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

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

Satt inn ny vifte

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Får tilsendt dokumenter fra godkjent el. firma som utførte arbeid 27.04.26 og 28.04.26

Vann/Avløp/Rør

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ute kran er stengt

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

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

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Skifte av brytere, stikk kontakter, spotter i taket, vifte på bad, nye taklamper på soverom ,vaskerom og bad

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

blir sendt fra godkjent el. firma etter utført arbeid 27.04.26 og 28.04.26

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Knut Knutsen AS 27.04 -28.04.26

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

Initialer selger:
R S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 28.04.2026

Signert av *Rune Sevaldrud*

Initialer selger:
R S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Breimyra 182, 5134 FLAKTVEIT**	
Dato for energimerking **30.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-289218**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **9420800**
Gårdsnummer **206**	Bruksnummer **575**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1984**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **114,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **114,0 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 **199,72 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **192,00 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **21 888 kWh**

Skatteetaten

Dato
23.04.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

ALEXANDER HAURSETT
Nedre Nattland 58 H0201
5099 BERGEN

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 4601 BERGEN

Gnr 206 Bnr 575 Fnr 0 Snr 0

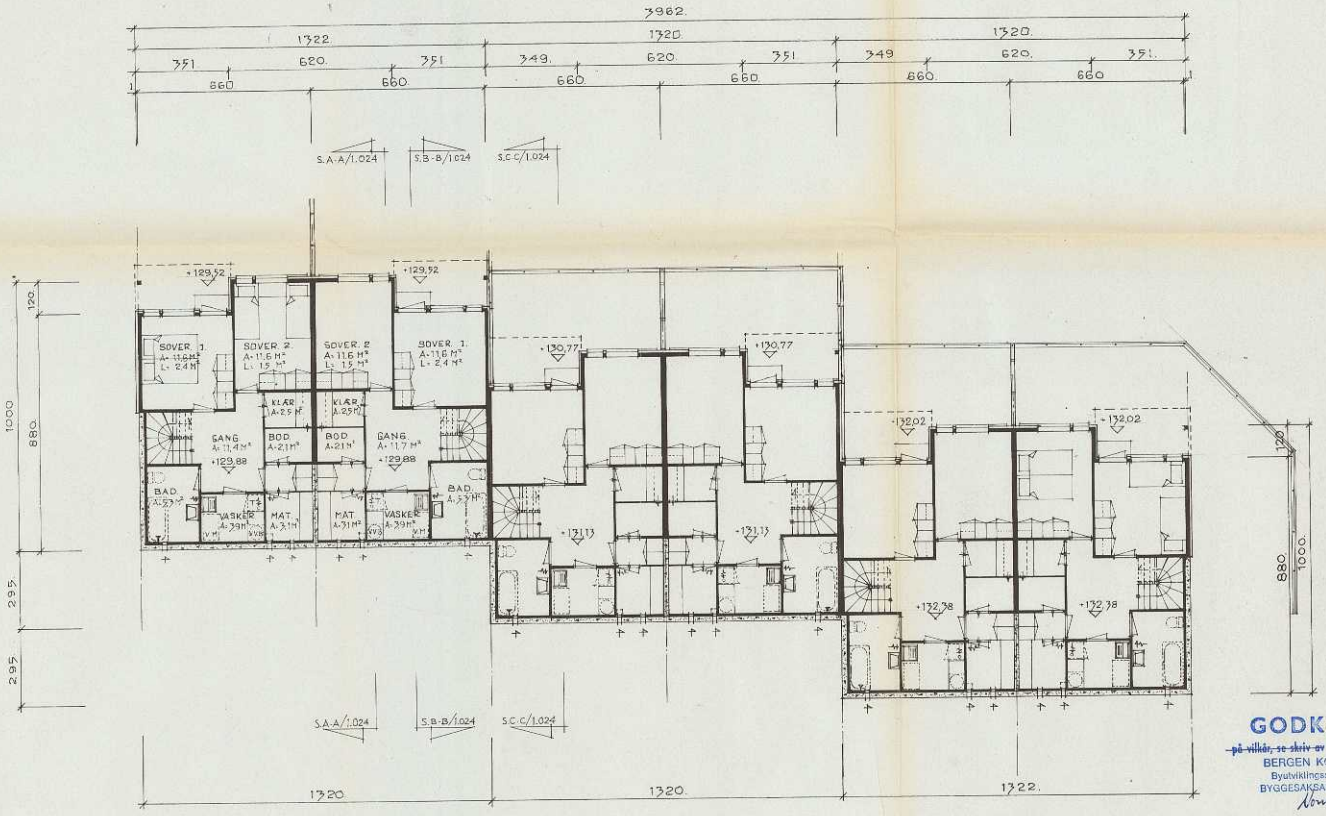
Eiendommens adresse:

Breimyra 182, 5134 FLAKTVEIT

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 1 042 001
Som sekundærbolig:	kr 4 168 005

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert



PLAN AV UNDERETASJE. M. 1:100.
REKKE A 4.

GODKJENT
~~på vilkår, se skriv av~~
BERGEN KOMMUNE
Byutviklingssekretariatet
BYGGESAKSAVDELINGEN
10.11.83

BYUTVIKLINGSSEKRETARIATET
BYGGESAKSAVD.
1 NOV. 1983
Saksnr. 83371

REV	ANT	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO
2	1	MUR MOT OPPLAGNES	GS	2/10/81

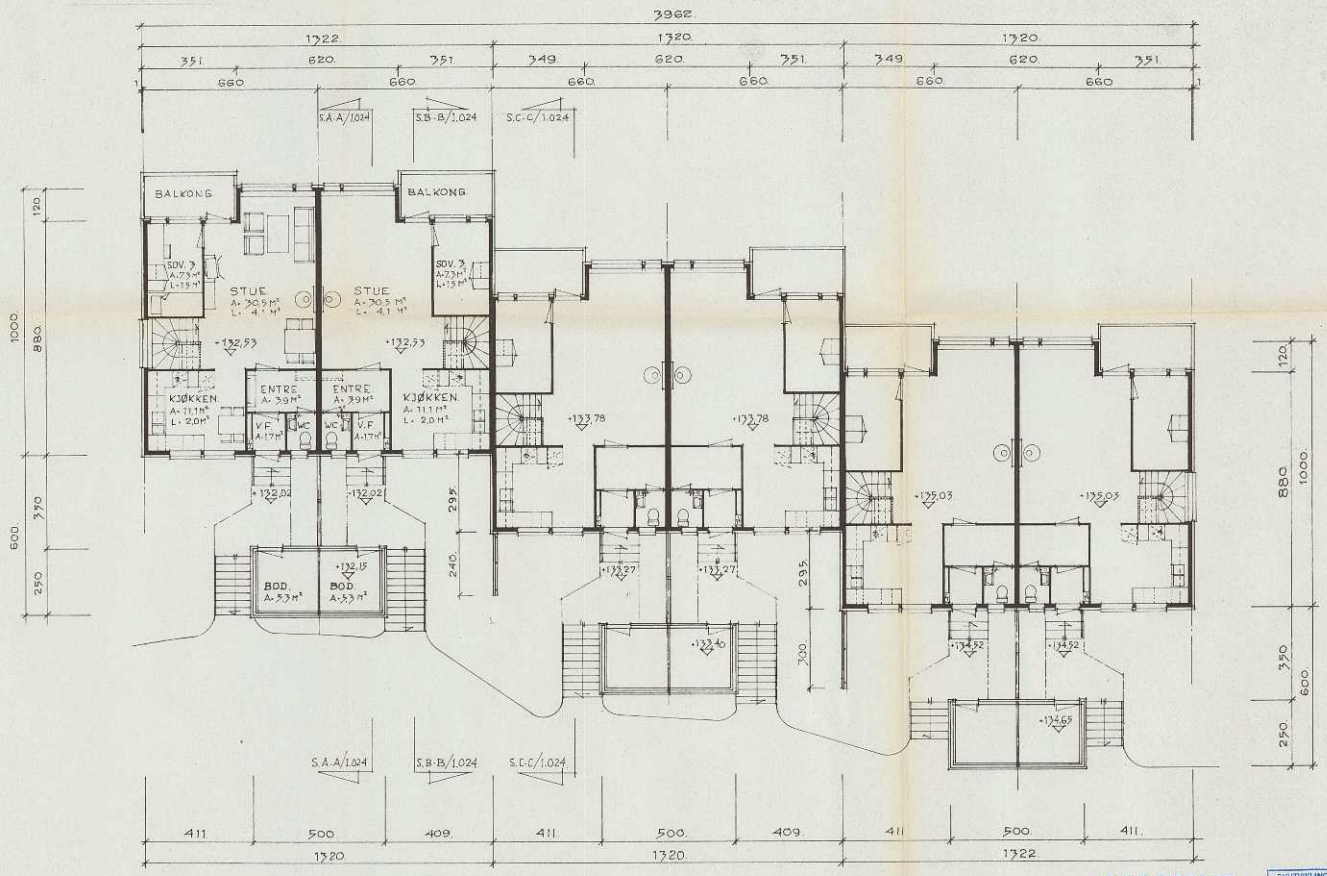
HØGEHØIEN BORETTSLAG.
VESTLANDSKE BOLIGBYGGELAG
REKKEHUS, REKKE A4.
ANMELDELSESTEGNING.

M. & J. SVENNINGSSON
ARKITEKTER M.N.A.L. TLF. 29 10 06
EIKEVEGEN 4 5032 MINDE

PLAN AV UNDERET.

MÅL	SIGN	KONT
1:100.	A.H	
DATO 29/11-81		

SAK NR.	TEGN. NR.	REV.
387.	1.022.	A



PLAN AV 1.ETASJE. M. 1:100.
REKKE A4.

GODKJENT
på vilkår, se skriv av
BERGEN KOMMUNE
Byutviklingsseksjonen
BYGGESAKSAVDELINGEN

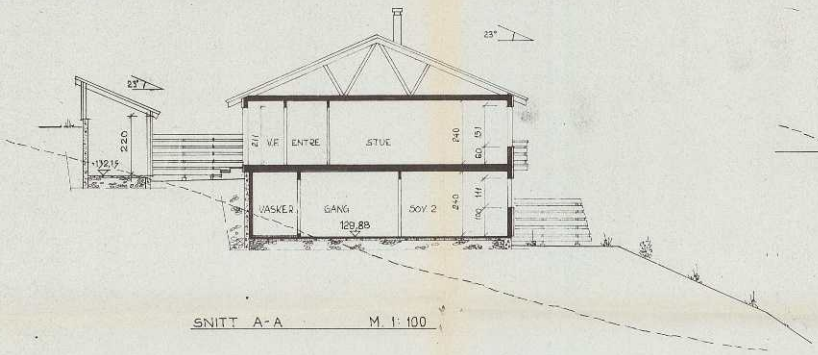
BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVD.
1 NOV. 1983
Saksnr. 822871

REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

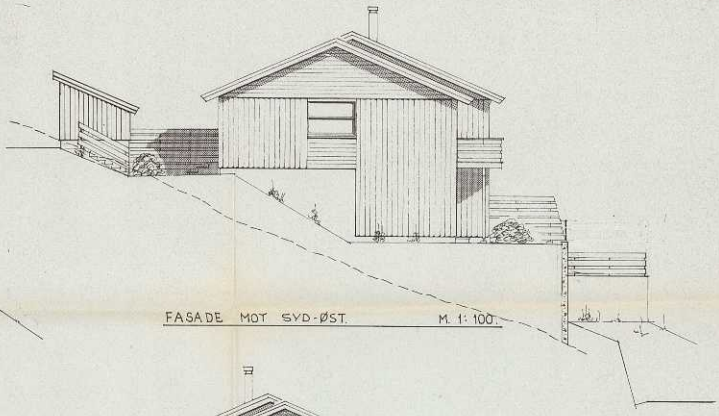
HØGEHØIEN BORETTSLAG
VESTLANDSKE BOLIGBYGGELAG
REKKEHUS, REKKE A4.
ANMELDELSESTEGNING.
M. & J. SVENNINGSSON
ARKITEKTER M.N.A.L TLF. 29105
EIKEVEGEN 4 5032 MINDE

PLAN AV 1.ETASJE.

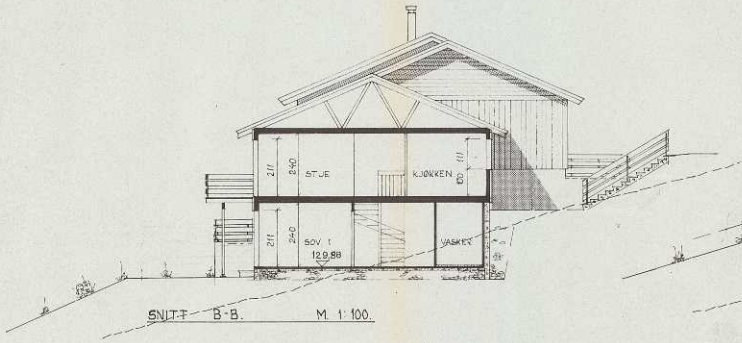
MÅL	SIGN. Å.H.	KONT.
1:100.	DATO 29/11-81	
SAK NR. 387.	TEGN. NR. 1.023.	REV.



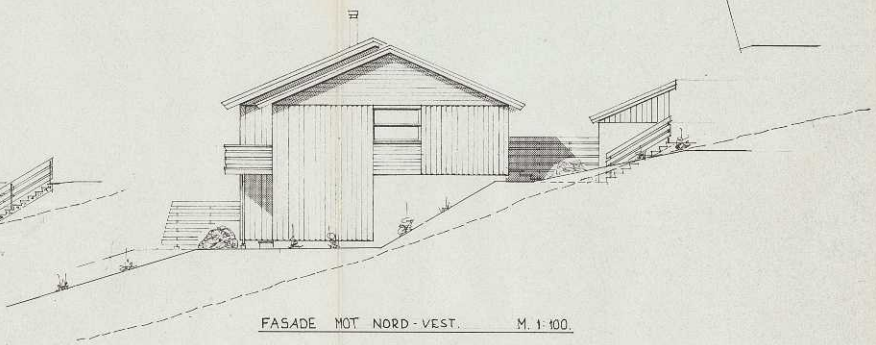
SNITT A-A M. 1:100



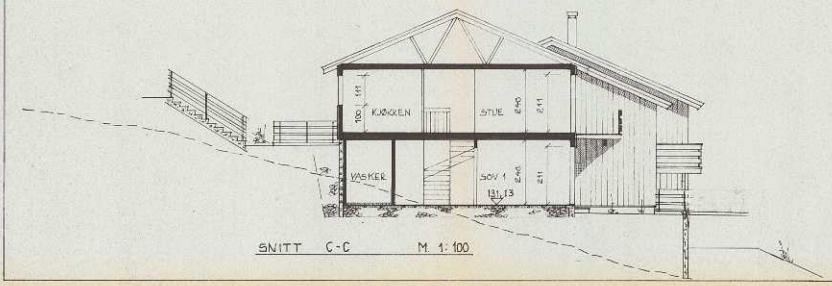
FASADE MOT SYD-ØST. M. 1:100



SNITT B-B. M. 1:100.



FASADE MOT NORD-VEST. M. 1:100.



SNITT C-C M. 1:100

GODKJENT
~~på vilkår, se skriv av~~
BERGEN KOMMUNE
Byutviklingsseksjonen
BYGGESAKSAVDELINGEN

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN I BYGGESAKSAVD.
1 NOV. 1983
Bnr. 83874

REV.	ANT.	REVISJONEN OMFATTER	SIGN.	DATO
A	1	MUR MOT OFF GANGVEG	GS	21083

HØGEHØIEN BORETTSLAG
VESTLANDSKE BOLIGBYGGELAG

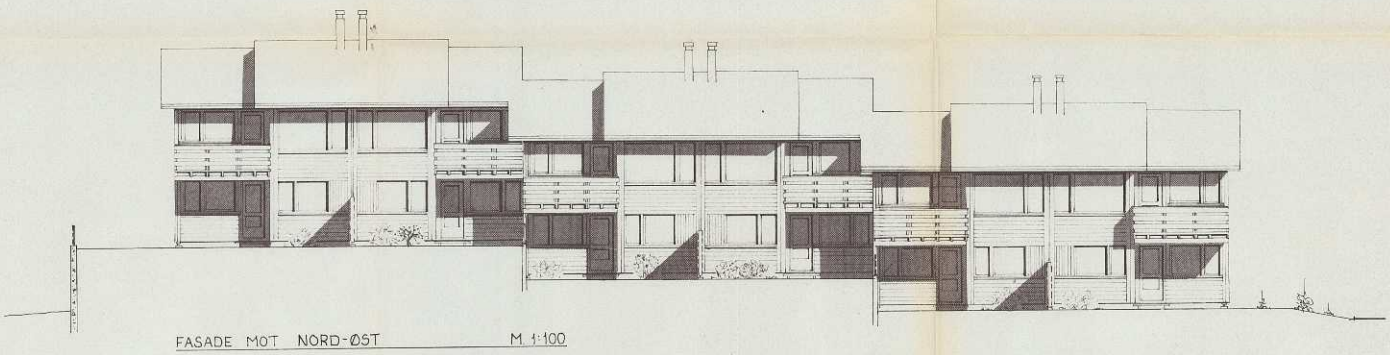
GAVLER OG SNITT

REKKEHUS, REKKE A4
ANMELDELSESTEGNING

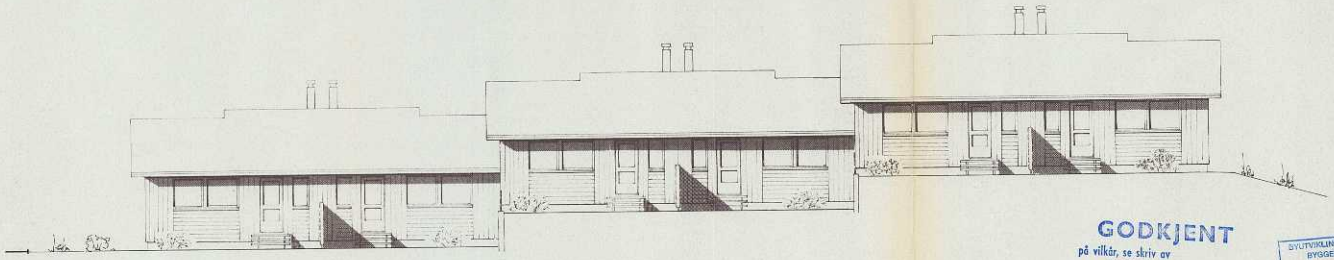
MÅL 1:100 SIGN. NN KONT.
DATO 2011-81

M. & J. SVENNINGSSON
ARKITEKTER M.N.A.L. TLF 29 10 06
EIKEVEGEN 4 5092 MINDE

SAK NR. 387 TEGN NR. 1.024 REV. A



FASADE MOT NORD-ØST M. 1:100

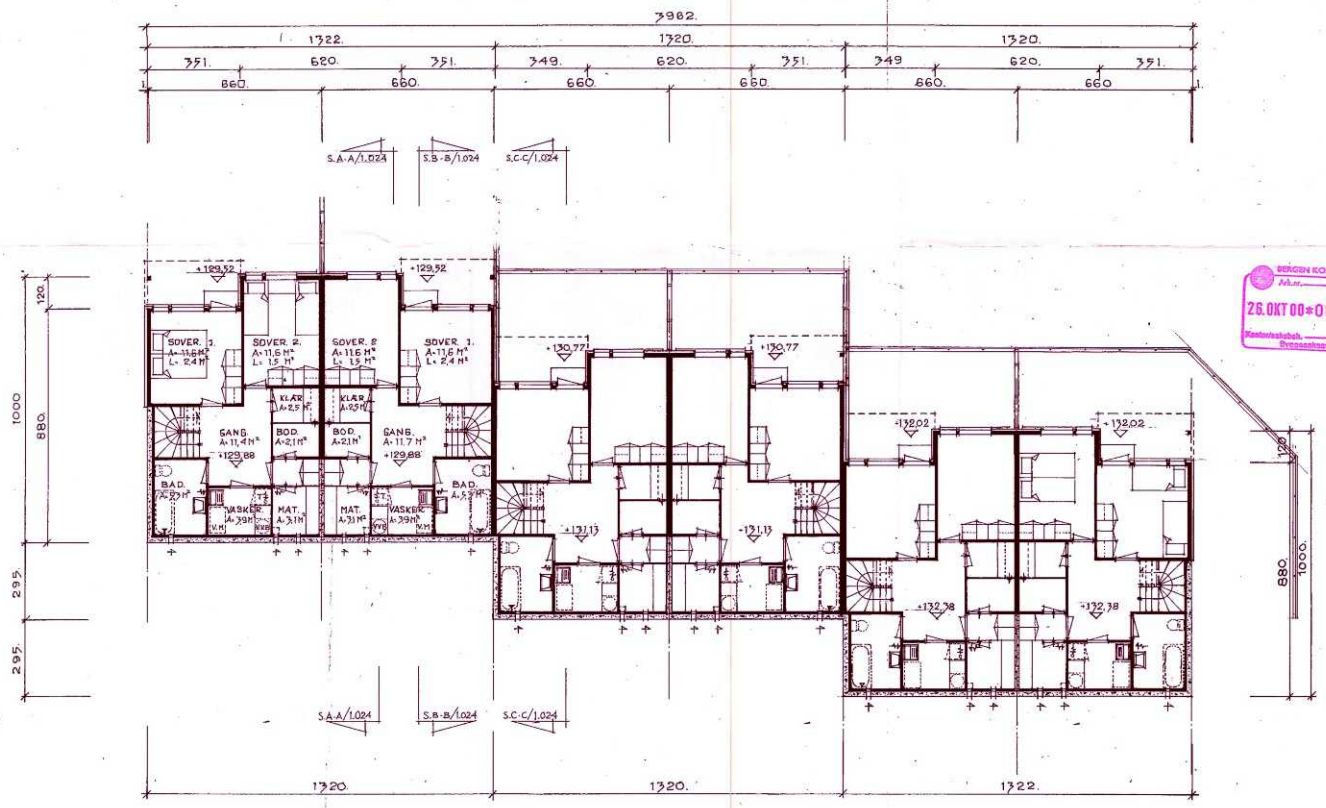


FASADE MØT SYD-VEST M. 1:100

GODKJENT
på vilkår, se skriv av
BERGEN KOMMUNE
Byutviklingsseksjonen
BYGGESAKSAVDELINGEN

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVD.
1 NOV. 1983
S.nr. 82571

				HAGEHØIEN BORETTSLAG VEST-LANDSKE BOLIGBYGGE-LAG	FASADER
				REKKEHUS, REKKE A4 ANMELDELSTEGNING	1:100 / m/ 29/11-81
				M & J SVENNINGSSON ARKITEKTER MNAL	387 / 1.025
REV.	ANT.	ENDRINGEN GJELDER	KON.	DATO	LITTVEGEN 4 5033 MINDE



PLAN AV UNDERETASJE. M. 1:100.
REKKE A 4.

BERGEN KOMMUNE Byutvikling
Ark.nr. Dok.nr.
26.OKT 00*00026136
Kontorfellesskap. Bygningsavdelingen

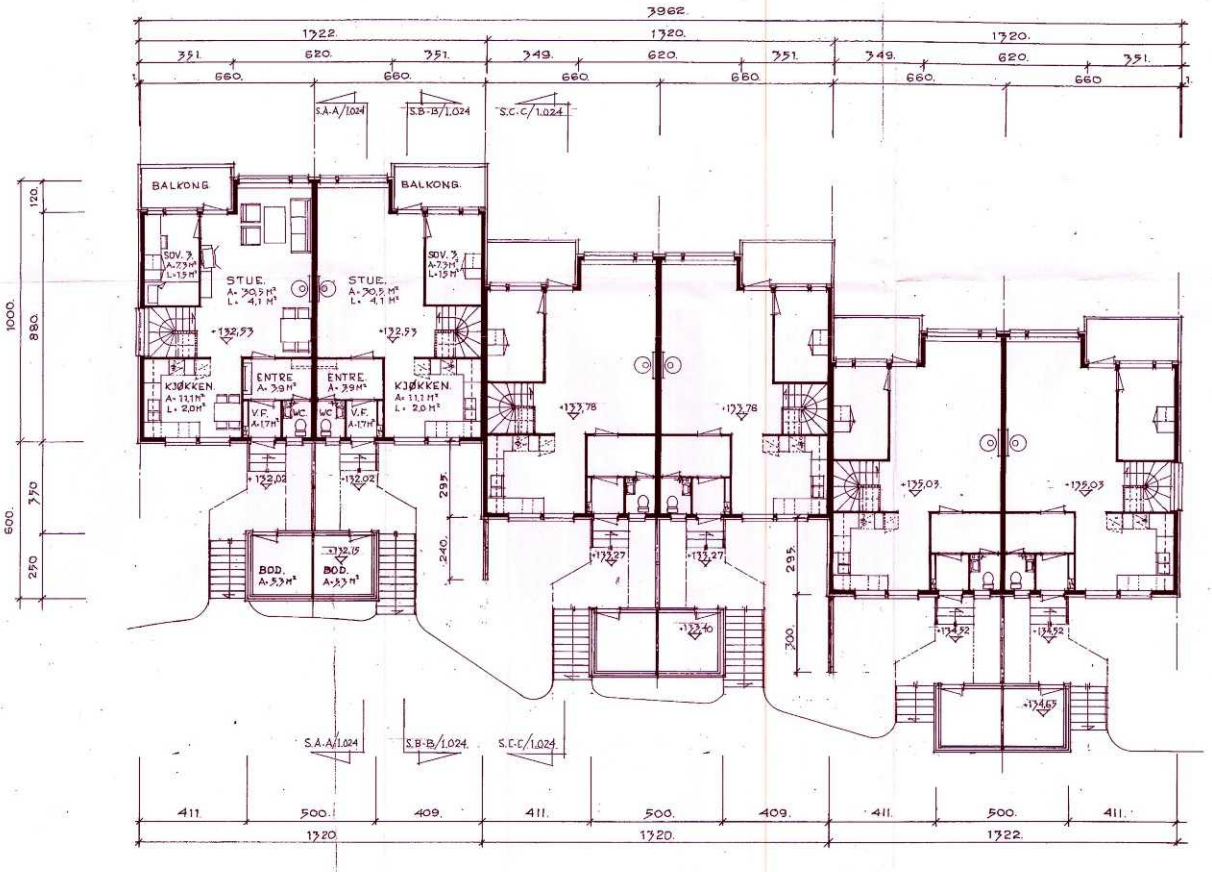
Vedlegg D-3

REV.	ANT.	REVISJONEN GJELDER	SIGN.	DATO

BRETMYRA SAMEIE
VESTLANDSKE BOLIGBYGGELAG
REKKEHUS, REKKE A4.
ANMELDELSESTEGNING.

M. & J. SVENNINGSSON
ARKITEKTER M.N.A.L. TLF. 29 10 05
EIKEVEGEN 4 5032 MINDE

PLAN AV UNDERET.
MÅL 1:100.
SIGN. A. H.
KONT.
DATO: 11/10-87
SAK NR. 87-1
TEGN. NR. 1.022
REV. A



PLAN AV 1.ETASJE. M. 1:100.
REKKE A4.

Adr.nr. Dokr.
26.OKT00*00026136
Byggesaksavdelingen

Vedlegg D-2

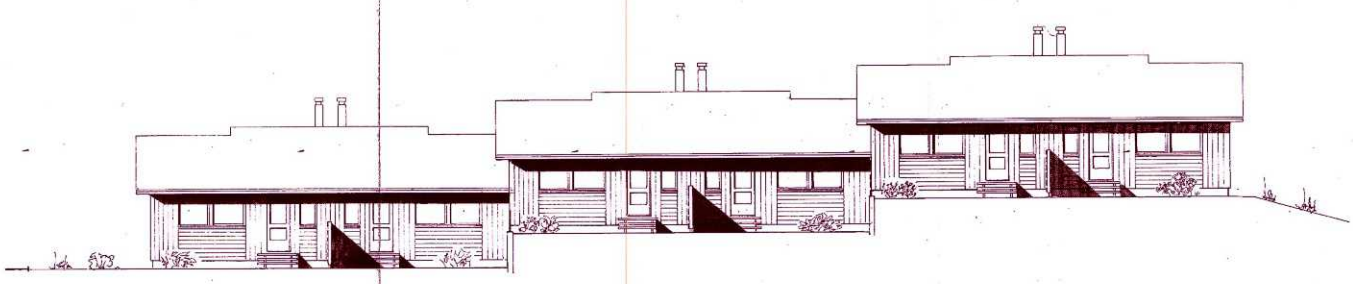
REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

BRE I MYRA SAMETE
VESTLANDSKE BOLIGBYGGELAG
REKKEHUS, REKKE A4.
ANMELDELSESTEGNING.
M. & J. SVENNINGSSON
ARKITEKTER M.N.A.L. TLF. 29 10 05
EIKEVEGEN 4 5032 MINDE

PLAN AV 1.ETASJE.
MÅL 1:100. SIGN. A.H. KONT. —
DATO 1.11.85
SAK NR. 387 TEGN. NR. 1.023 REV. —



FASADE MOT NORD-ØST M. 1:100



FASADE MOT SYD-VEST M. 1:100

BERGEN KOMMUNE Byrådet
Arkiv Dokn
26.OKT 00*00026136
Kontrollsekksjon
Byggesaksavdelingen

Vedlegg D-1

REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

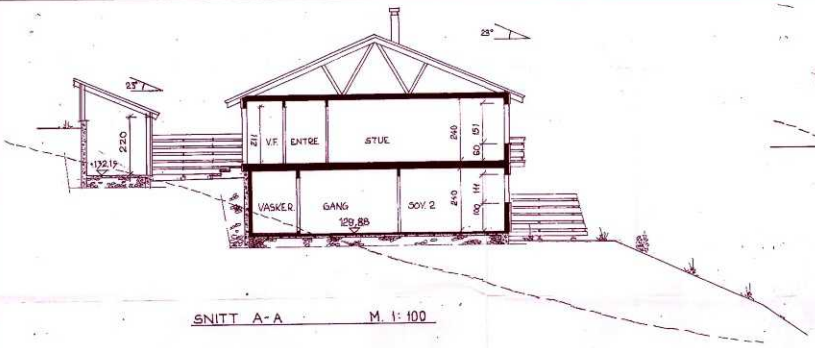
BREIMYRA SAMEIE
VESTLANDSKE BOLIGBYGGELAG
REKKEHUS, REKKE A4
ANMELDELSTEGNING

FASADER

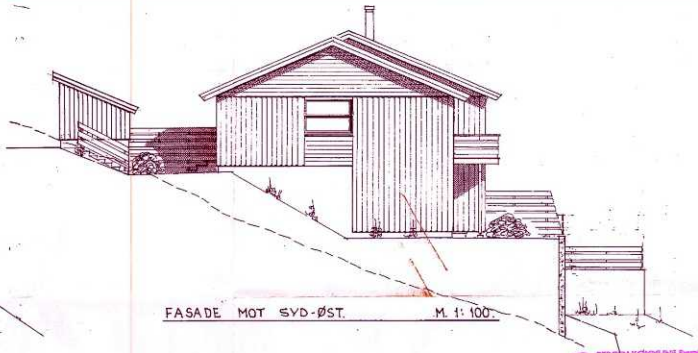
M. & J. SVENNINGSSON
ARKITEKTER M.N.A.L. TLF. 29 10 05
EIKEVEGEN 4 5032 MINDE

MÅL	SIGN.	KONT
1:100	MK	
DATO: 11.11.85		

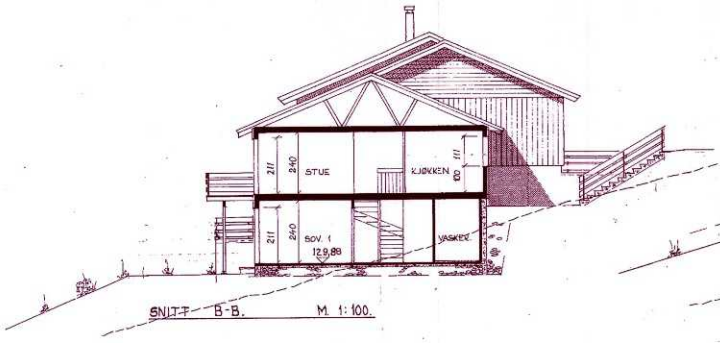
SAK NR. 387 TEGN. NR. 1.025 REV.



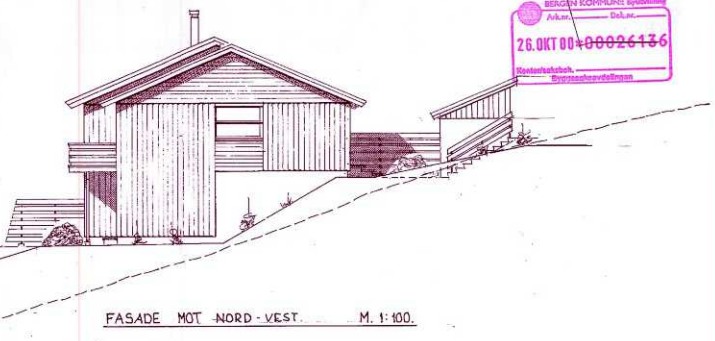
SNITT A-A M. 1:100



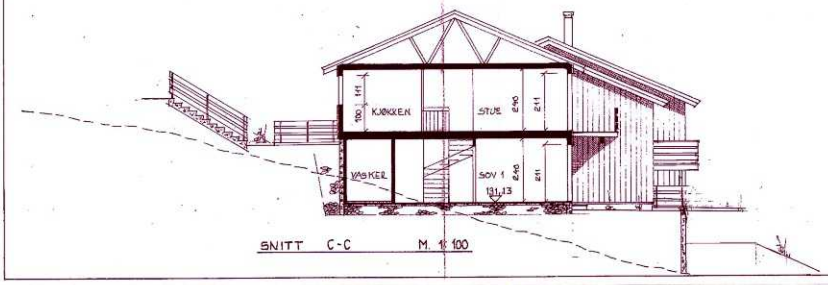
FASADE MOT SYD-ØST. M. 1:100.



SNITT B-B. M. 1:100.



FASADE MOT NORD-VEST. M. 1:100.



SNITT C-C M. 1:100

BERGEN KOMMUNE Byggesak
Arkiv nr. Dok. nr.
26. OKT 00 00026136
Kontantkasse, Byggesaksavdelingen

Vedlegg D-4

REV.	ANT.	REVISJONEN GJELDER	SIGN.	DATO

BRETMYRA SAMETE
VESTLANDSKE BOLIGBYGGELAG

REKKEHUS, REKKE A 4
ANMELDELSESTEGNING

M. & J. SVENNINGSSON
ARKITEKTER M.N.A.L. TLF. 29 10 05
EIKEVEGEN 4 5032 MINDE

GAVLER OG SNITT

MÅL	SIGN.	KONT.
1:100	DATO 1.11.85	

SAK NR. 3871 TEGN. NR. 1.024 REV.

DAGBOKFØRT
26.07.85 23531
BYSKRIVEREN I
BERGEN

E R K L Æ R I N G

Undertegnede formann og styremedlem - Venke Tonning Eide og Odd-Bjørn Jensen - gir herved forpliktende erklæring om disposisjonsretten til garasjeplassene i Langerinden Borettslag - eiendom G.nr. 106, B.nr. 317 i Åsane.

Disposisjonsretten over garasjeplassene i Langerinden Borettslag omfattes av følgende :

Blokk 1 - Breimyra nr 258 og nr 256 : Høgehøien Borettslag gies disposisjonsretten for tilsammen 17 garasjeplasser.

Blokk 2 - Breimyra nr 162 og nr 160 : Høgehøien Borettslag gies disposisjonsretten for tilsammen 17 garasjeplasser.

Blokk 3 - Breimyra nr 158 og nr 156 : Høgehøien Borettslag gies disposisjonsretten for tilsammen 2 garasjeplasser.

A/L Breimyra gies dessuten disposisjonsretten for tilsammen 10 garasjerplasser

Blokk 4 - Breimyra nr 154 og nr 152 : A/L Breimyra gies disposisjonsretten for tilsammen 4 garasjeplasser.

A/L Kolåshøien gies dessuten disposisjonsretten for tilsammen 7 garasjeplasser.

Blokk 5 - Breimyra nr 88 og nr 86 : A/L Kolåshøien gies disposisjonsretten for tilsammen 11 garasjeplasser.

Blokk 6 - Breimyra nr 84 og nr 82 : A/L Kolåshøyen gies disposisjonsretten for tilsammen 8 garasjeplasser.

Forholdsvis andel av byggeomkostningene for ovennevnte garasjeplasser er dekket inn gjennom byggeregnskapet til Langerinden Borettslag. Det forutsettes at det treffes gjensidig avtale om forholdsvis dekning av omkostningene ved drift og vedlikehold av garasjene.

Denne erklæring blir å tinglyse som heftelse på Langerinden Borettslag's eiendom G.nr. 106, B. 317 i Åsane.

Bergen, den 17. juni 1985

Venke Tonning Eide
Formann

Odd-Bjørn Jensen
Styremedlem

Jeg bekrefter herved at Venke Tonning Eide og Odd-Bjørn Jensen har undertegnet i mitt nærvær, og at begge er over 18 år.

Geir Kjell Andersland
Advokat

DAGBOKFØRT
26.07.85 23531
BYSKRIVEREN I
BERGEN

ERKLÆRING

Undertegnede formann og styremedlem - Venke Tonning Eide og Odd-Bjørn Jensen - gir herved forpliktende erklæring om disposisjonsretten til garasjeplassene i Langerinden Borettslag - eiendom G.nr. 106, B.nr. 317 i Åsane.

Disposisjonsretten over garasjeplassene i Langerinden Borettslag omfattes av følgende :

Blokk 1 - Breimyra nr 258 og nr 256 : Høgehøien Borettslag gies disposisjonsretten for tilsammen 17 garasjeplas

Blokk 2 - Breimyra nr 162 og nr 160 : Høgehøien Borettslag gies disposisjonsretten for tilsammen 17 garasjeplas

Blokk 3 - Breimyra nr 158 og nr 156 : Høgehøien Borettslag gies disposisjonsretten for tilsammen 2 garasjeplass

A/L Breimyra gies dessuten disposisjonsretten for tilsammen 10 garasjerpla

Blokk 4 - Breimyra nr 154 og nr 152 : A/L Breimyra gies disposisjonsrette for tilsammen 4 garasjeplasser.

A/L Kolåshøien gies dessuten disposisjonsretten for tilsammen 7 garasjeplass

Blokk 5 - Breimyra nr 88 og nr 86 : A/L Kolåshøien gies disposisjonsret for tilsammen 11 garasjeplasser.

Blokk 6 - Breimyra nr 84 og nr 82 : A/L Kolåshøyen gies disposisjonsret for tilsammen 8 garasjeplasser.

Forholdsvis andel av byggeomkostningene for ovennevnte garasjeplasser er dekket inn gjennom byggeregnskapet til Langerinden Borettslag. Det forutsettes at det treffes gjensidig avtale om forholdsvis dekning av omkostningene ved drift og vedlikehold av garasjene.

Denne erklæring blir å tinglyse som heftelse på Langerinden Borettslag's eiendom G.nr. 106, B. 317 i Åsane.

Bergen, den 17. juni 1985

Venke Tonning Eide
Venke Tonning Eide
Formann

Odd-Bjørn Jensen
Odd-Bjørn Jensen
Styremedlem

Jeg bekrefter herved at Venke Tonning Eide og Odd-Bjørn Jensen har undertegnet i mitt nærvær, og at begge er over 18 år.

Geir Kjell Andersland
Advokat

Kommunens navn (ev. stempel)

BERGEN

MIDLERTIDIG FORRETNING

Attest nr. 176-1984

J nr 185-1984

Kommunalforvaltningen - Oppmålingsteknisk blankett utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

Midlertidig forretning for—

Gnr	Bnr	Festenr/Seksjonsnr
106	575	i Åsane

Bruksnavn eller adresse

Representasjonspunkt
X 74.361 Y 62.044 Z

Koordinatsystem	Kartblad
Bergenshalvøens	Q - 16

Dagbokstempel
DAGBOKFØRT
06.APR84 09977
BYSKRIVEREN I BERGEN

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978, nr 70, § 2–6, attesteres at det den—

6.2.1984

er rekvirert—

[ ] delingsforretning [X] for en parsell av - [ ] kartforretning over festegrunn av- | Gnr 106 | Bnr 3, tomt 182, kode B

Forretningen er rekvirert av—

A/S Bergen Tomteselskap

Tillatelse er gitt—

[ ] av bygningsrådet den - [X] etter delegasjonsinstruks den - | Dato 16.3.1984 | Saknr 185-1984

Nødvendig tillatelse fra andre organer er også gitt, se bygn.l. § 63 nr 3, jfr. § 95 nr 2.

Beliggenhet og grenser—

[ ] er påvist i marken [X] er ikke påvist i marken | Anslått areal 175 m²

I gebyr er innbetalt— Oppmålingsgebyr kr. 3.300,-
Tinglysingsgebyr " 250,-

Fullstendig forretning skal være gjennomført ved utstedelse av målebrev senest innen den angitte tidsfrist. Etter søknad kan fylkesmannen forlenge fristen. Vilkårene for å fullføre forretningen er til stede.

Frist for utstedelse av målebrev: 3 år

Bergen, den 26.3.1984

Bernhard Haaland

Erling Dale

Dagbokstempel ved tinglysing | Tinglysingsstempel

Forretningen er fullstendig gjennomført med utstedelse av målebrev den—

Dato	Målebrev nr	Underskrift

Nr 5834 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-82
K-blankett 58.34

A.S BERGEN TOMTESELSKAP

SKJØTE

DAGBOKFØRT
22.01.85 02421
BYSKRIVEREN I
BERGEN

A.s Bergen Tomteselskap, nedenfor kalt selger, skjøter hermed til

Randi Osen f.nr.: 25 03 53 [redacted]
Jan Olav Osen " " 02 05 52

nedenfor kalt kjøperen,

gnr. 106 bnr. 575 i Åsane

og ideell 1/14 av eiendommen

gnr. 106 bnr. 582 i Åsane

som senere kun kan overdras eventuelt pantsettes samlet.
Kjøpesumen er kr. 41.000,- som er oppgjort på omforenet måte.
Overskjøting skjer forøvrig på følgende vilkår:

1. HVA TOMTEN SKAL BRUKES TIL:
   Tomten forutsettes disponert for oppføring av boligbygg i samsvar med reguleringsplan for området.

2. TOMTEKJØPERENS GJENSIDIGE RETTIGHETER OG PLIKTER.
   Kjøperen forplikter seg til medlemskap i A/L Breimyra.
   Kjøperen skal selv eller i samarbeid med andre tomtekjøpere i andelslaget anlegge, bekoste og vedlikeholde egne eller felles stikkveier, samt stikkledninger for vei, vann og kloakk og overvann frem til hovedvei og hovedledning i samsvar med bebyggelsesplanen. For fremføring av ledninger eller kabler for elektrisitet, gass og telefon til den enkelte tomt, gjelder Lysverkets og Televerkets særlige vilkår. Kjøperen må selv bære de omkostningene som i henhold hertil faller på hans tomt.

   De enkelte kjøpere av selgers tomter har rett til, hver for seg eller i fellesskap, å legge stikkveier og stikk-

ledninger som ovenfor beskrevet over tilstøtende tomter når det er forutsatt i bebyggelsesplanen.
For denne rett betales ingen erstatning, men eventuelle anleggsskader skal likevel erstattes.
Uenighet mellom kjøpere om plassering og berettigelse til å plassere veier og ledninger over en tomt, avgjøres med bindende virkning av selger som også kan henvise avgjørelsen til rettslig skjønn.

Det samme gjelder uenighet mellom kjøperne om fordeling av anleggs- og vedlikeholdskostnader med private felles vei- og ledningsanlegg og krav om erstatning som følge av vedlikeholdsarbeidet.

3. RETTIGHETER FOR SELGER OG OFFENTLIGE ETATER M.V.
Lysverkene og Televerket er berettiget til stolpefeste og luftstrekk over tomten eller å legge ledninger i kabelgrøft over tomten, uten å yte erstatning for dette. Videre har kommunen og/eller selger adgang til uten vederlag å legge ledninger for vann, overvann (bekkevann etc.), kloakk og gass over tomten etter de til enhver tid gjeldende planer. De ledninger som ligger i tomten kan når som helst og uten vederlag oppgraves for reparasjon og vedlikehold. De må ikke bygges eller fundamenteres nærmere ledninger enn anleggsseksjonen i kommunen kan godkjenne, og slik at murer eller fundamenter ikke lider skade i tilfelle ledningene blir oppgravet.

Det er ikke tillatt å plante trær over offentlige ledninger som måtte ligge eller bli lagt i tomten. Dersom kommunen og/eller selger har foretatt arbeider på tomten, har disse plikt til å rydde etter seg.
Dersom murer, fundamenter, trær m.v. som er plassert i strid med bestemmelsene i dette punkt blir skadet under oppgraving, vil slike skader ikke bli erstattet.

Kjøperen har plikt til å opparbeide regulerte gangveier, turveier o.l. som går over eiendommen.

Da det i reguleringsplanen er forutsatt at almenheten skal ha bruksrett over en tomt f.eks. ved gangvei, turvei e.l., er slik bruksrett hjemlet ved disse salgsvilkår.

Selger forbeholder seg rett til å knytte egne eller andres eiendommer til de vei- og ledningsanlegg kjøper oppar-

beider. Den refusjon kjøper tilkommer for dette fastsettes ved avtale, eller etter bygningslovens bestemmelser dersom partene ikke blir enige.

Det samme gjelder eventuelle vei- og ledningsanlegg som opparbeides av selger og senere blir overtatt av kjøper. Refusjonen for tilknytninger til disse anlegg tilfaller i sin helhet selger.

4. GJERDEPLIKT OG OPPARBEIDELSE AV UBEBYGD AREAL.
Kjøper har gjerdeplikt mot selger eller kommunens eiendom og mot fellesarealer. For eventuelle gjerder mot nabo gjelder gjerdelovens bestemmelser. Uenighet mellom kjøpere om plassering, utforming og høyde på nabogjerder avgjøres med bindende virkning av selger,som også kan henvise avgjørelsen til gjerdeskjønn i henhold til gjerdeloven.

Tomtens ubebygde areal skal holdes i slik stand at det ikke virker skjemmende for omgivelsene. Opprydding og opparbeidelse etter byggearbeidet må være utført innen 2 år etter at innflytting er foretatt. Oversittelse av fristen eller utilfredsstillende opparbeidelse medfører rett for selger til å foreta opparbeidelse for kjøperens regning. Trær som står på tomten må i størst mulig utstrekning bevares. Tomten må ikke beplantes slik at nabo sjeneres.

5. Selger har intet ansvar for vannsig, bekker, veiter, og ledninger for elektrisitet, vann eller kloakk som kommer fra omliggende arealer, selv om vannsiget, veitene eller ledningene først viser ved utgraving av tomten. Selger har heller ikke ansvar for steinsprang, snøras eller jordras fra ovenforliggende arealer som måtte tilhøre selger eller andre.
Om trær, gressbunn e.l. skulle bli skadet på tomten under opparbeidelse av veier og ledningsgrøfter, overtar tomteselskapet intet ansvar herfor.

6. Overdragelsen er førstegangsoverføring av nyoppført bygning som ikke er tatt i bruk.

Kjøpesummen samsvarer med verdien av den tilrettelagte tomt.

7. Kjøperen erklærer å ha besiktiget tomten og gjort seg kjent med forholdene på stedet.

Bergen, den 5.11.1984

A.s Bergen Tomteselskap

Erik J. Larssen

Jeg bekrefter herved at Erik J. Larssen har undertegnet dette skjøte i vårt nærvær, og at han er over 18 år.

Jan Kr. Pedersen
Advokat

RETT KOPI BEKREFTES
JAN KR. PEDERSEN
ADVOKAT
MNA.

gnr. 106 bnr. 575 i Asane
Ref.: 194/84.402

Boligopplysninger:

Breimyra SA	Vår ref.:	511/4	Fødselsdato eier: 18.10.1986
Breimyra 182	Type:	Frittstående huseierlag	
5134 FLAKTVEIT	Eiere:	Rune Sevaldrud	
Organisasjonsnr: 954 710 130			

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 1 400

Felleskostnader: Andelsavgift 1 400

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån): 0 Gjeld siste årsoppg.: 0

Klient ajourf. lån: Klient gj. s. årsoppg.: 0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Per Kristoffersen

Adresse: Breimyra 188

Postnr/-sted: 5134 FLAKTVEIT

Telefon: Mob.: 95818515

E-post: perkris10@gmail.com

6: Ligning - 1996

Gjeld: 0 Andre inntekter: 0

Annen formue: 0 Utgifter: 0

7: Pålydende

Pålydende: Opprinnelig innskudd:

Andelsnr: Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 206/572

Bygningstype: Rekkehus

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i: GJENSIDIGE FORSIKRING Polisenr: 5831641

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Første innflytting: 01.01.1989

Etasje: Oppvarmingstype: Elektrisk

Heis: Nei

Parkeringstype: Fast egen parkeringsplass i fellesgarasje ()

Systemlås: Nei Antall rom: 0

Husdyrhold: Ja Oppr. antall rom: 0

Livsløp standard: Nei Kategori: Kategori 80

Fasiliteter:

Laget består av 14 rekkehus og ligger i Åsane. Byggeår 1985.

IKKE SIKRINGSORDNING. Har ikke avtale om sikrings- og forskuttering av felleskostnader.

RESTANSER PR DAGS DATO: Vil bli oppgitt på forespørsel.

FORKJØPSRETT: Boligselskapet har ikke forkjøpsrett.

GODKJENNING: Informasjon om nye beboere meldes styret.

PARKERINGSFORHOLD: Felles parkeringsplass utendørs.

GJESTEPARKERING: Egen parkeringsplass for gjester.

BODER: Egen utvendig bod.

OPPVARMINGSTYPE: Mulighet for vedfyring i alle boligene.

Boligopplysninger:

Breimyra SA	Vår ref.:	511/4	Fødselsdato eier:	18.10.1986
Breimyra 182	Type:	Frittstående huseierlag		
5134 FLAKTVEIT	Eiere:	Rune Sevaldrud		
Organisasjonsnr: 954 710 130				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

KABEL-TV/BREDBÅND: Kollektiv kabel-tv og bredbånd. Tilknyttet Get.

OPPLYSNINGSPLIKT: For øvrige opplysninger vedrørende borettslaget/sameiet viser vi til selgers opplysningsplikt. Eventuelt utover dette må borettslagets/sameiets styre kontaktes.

FASILITETER OG ENHETSOPPLYSNINGER: Det tas forbehold om at opplysninger gitt i punkt 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger - kan være endret.

VESTBOS GEBYR: Vestbo sine gebyrer, se eget vedlegg.

Annen informasjon:

Undertegnede har mottatt skriftlig orientering om boligbyggelagets rutiner og regler for arbeid med salg av bolig. Hvordan virker forkjøpsretten og retningslinjer for budgivning og budbehandling ved kjøp av bruktbolig i Vestbo BBL . Undertegnede har gjort seg kjent med og aksepterer disse.

Sted:_____ Dato:_____

_____

Rune Sevaldrud

Andelseiers underskrift

Innkalling til
Årsmøte
Breimyra SA



Innkalling til ordinært årsmøte for Breimyra SA

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Breimyra SA onsdag 22.04.2026 kl 19:00.
Møte vil bli holdt i Langerinden Borettslag. Breimyra 70

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 Årsregnskap 2025

3 Fastsetting av godtgjørelse til styret

4 Valg

- 4.1 Valg av varamedlem
- 4.2 Styrets sammensetning etter valget
- 4.3 Valg av valgkomite

5 Saker

- 5.1 Dugnad

Årsmøtet kan ikke treffe beslutninger i andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen. Årsmøtet kan bare behandle saker som inngår i lagets formål, jf. vedtektene.

29.03.2026

Styret

Vedlegg: Årsberetning, regnskap og fullmaktsskjema

2. Årsregnskap 2025

Regnskapet for 2025 skal godkjennes og revisjonsberetningen tas til etterretning.

Forslag til vedtak: Regnskapet godkjennes og revisors beretning tas til etterretning.

3. Fastsetting av godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Styrehonoraret settes til kr 24.000 kroner.

4. Valg

4.1 Valg av varamedlem

Varamedlemmer velges årlig.

4.3 Valg av valgkomite

5. Saker

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

5.1 Dugnad

Fullmakt

Undertegnede gir herved (fyll inn navn):_____

fullmakt til å møte og avgi stemme på mine vegne på generalforsamling for Breimyra SA onsdag 22.04.2026

Sted:_____ Dato:_____

_____

Eiers signatur og navn i blokkbokstaver

Kun eiere eller personer med fullmakt har stemmerett.

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		235 200	201 600	235 200	235 200
SUM INNTEKTER		**235 200**	**201 600**	**235 200**	**235 200**
KOSTNADER:					
Styrehonorar	4	28 000	24 000	28 000	28 000
Arbeidsg.avg., personalkostn.	4	3 948	3 384	3 384	3 948
Forretningsførsel		31 500	26 370	31 500	32 760
Andre honorarer		0	1 752	1 752	0
Revisjon		8 500	8 500	9 000	8 500
Energikostnader		710	710	1 000	1 000
Andre driftskostnader	5	109 766	101 485	106 238	134 813
Vedlikehold	6	13 467	18 040	22 821	8 000
Tap		35	0	0	0
SUM KOSTNADER		**195 925**	**184 241**	**203 695**	**217 021**
DRIFTSRESULTAT		**39 275**	**17 359**	**31 505**	**18 179**
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		803	483	0	0
NETTO FINANSPOSTER		**803**	**483**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT	**1, 3**	**40 078**	**17 843**	**31 505**	**18 179**
Overføringer og disponeringer		**40 078**	**17 843**	**0**	**0**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
Eiendom	2	1 000	1 000
Sum anleggsmidler		**1 000**	**1 000**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer:			
Restanser felleskostnader		5 600	35
Vestbo i mellomregning		0	25 746
Andre fordringer		26 533	23 457
Bankinnskudd og kontanter:			
Innestående bank		86 536	0
Sum omløpsmidler		**118 669**	**49 239**
SUM EIENDELER		**119 669**	**50 239**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
INNSKUTT EGENKAPITAL:			
Andelskapital	3	1 400	1 400
Sum innskutt egenkapital		**1 400**	**1 400**
OPPTJENT EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital	3	86 298	46 221
Sum opptjent egenkapital		**86 298**	**46 221**
Sum egenkapital	**3**	**87 698**	**47 621**
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Kortsiktig gjeld:			
Forskuddsbetalt felleskostnader		4 018	2 618
Leverandørgjeld		27 953	0
Sum kortsiktig gjeld		**31 971**	**2 618**
Sum gjeld:		**31 971**	**2 618**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**119 669**	**50 239**

Sted:_____, dato:_____

Per Kristoffersen Styreleder	Knut-Erik Aardal Styremedlem	Helge Johansen Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

Skatt

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

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

Virksomheten ligger i Bergen kommune

Varige driftsmidler

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

Fordringer

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

Inntekter

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

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 31.12.25	Regnskap 2024
A. Disponible midler pr. 01.01.	**46 621**	**28 778**
B. Endring disponible midler		
Årsresultat (se resultatregnskap)	40 078	17 843
B. Årets endring i disponible midler	**40 078**	**17 843**
C. Disponible midler	**86 698**	**46 621**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans	0	25 746
Kortsiktige fordringer	32 133	23 492
Kontanter og bankinnskudd	86 536	0
Omløpsmidler	**118 669**	**49 239**
Kortsiktig gjeld	**-31 971**	**-2 618**
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	**86 698**	**46 621**

Note 2 - Anleggsmidler/varige driftsmidler

	Fellesareal
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 000
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 000
Anskaffelsesår :	1989
Antatt levetid i år :	

Note 3 - Egenkapital

	01.01.2025	Årets resultat	31.12.2025
Endring av egenkapital i år			
Innskutt egenkapital	1 400	0	1 400
Annen egenkapital	46 221	40 078	86 298
Sum egenkapital 31.12.	**47 621**	**40 078**	**87 698**

Note 4 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
5330 Styrehonorar	28 000	24 000
5400 Arbeidsgiveravgift	3 948	3 384
Sum	**31 948**	**27 384**

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i regnskapsåret.

Note 5 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6395 Sommer- og vinterkostnader	9 634	7 265
6980 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	100 132	94 219
Sum	**109 766**	**101 485**

Note 6 - Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	12 431	15 178
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	0	229
6620 Reparasjon og vedlikehold utstyr	0	1 533
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	1 036	1 099
Sum	**13 467**	**18 040**

Andre opplysninger

Andelskapital totalt	**Antall Andeler**
1 400	**14**

Resultat og balanse med noter for Breimyra SA.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Breimyra SA

Styreleder	Per Kristoffersen (sign.)	17.03.2026
Styremedlem	Helge Johansen (sign.)	17.03.2026
Styremedlem	Knut-Erik Aardal (sign.)	17.03.2026



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

Innkalling til
Årsmøte
Breimyra SA



Innkalling til ordinært årsmøte for Breimyra SA

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Breimyra SA onsdag 22.04.2026 kl 19:00.
Møte vil bli holdt i Langerinden Borettslag. Breimyra 70

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 Årsregnskap 2025

3 Fastsetting av godtgjørelse til styret

4 Valg

- 4.1 Valg av varamedlem
- 4.2 Styrets sammensetning etter valget
- 4.3 Valg av valgkomite

5 Saker

- 5.1 Dugnad

Årsmøtet kan ikke treffe beslutninger i andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen. Årsmøtet kan bare behandle saker som inngår i lagets formål, jf. vedtektene.

29.03.2026

Styret

Vedlegg: Årsberetning, regnskap og fullmaktsskjema

2. Årsregnskap 2025

Regnskapet for 2025 skal godkjennes og revisjonsberetningen tas til etterretning.

Forslag til vedtak: Regnskapet godkjennes og revisors beretning tas til etterretning.

3. Fastsetting av godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Styrehonoraret settes til kr 24.000 kroner.

4. Valg

4.1 Valg av varamedlem

Varamedlemmer velges årlig.

4.3 Valg av valgkomite

5. Saker

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

5.1 Dugnad

Fullmakt

Undertegnede gir herved (fyll inn navn):_____

fullmakt til å møte og avgi stemme på mine vegne på generalforsamling for Breimyra SA onsdag 22.04.2026

Sted:_____ Dato:_____

_____

Eiers signatur og navn i blokkbokstaver

Kun eiere eller personer med fullmakt har stemmerett.

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		235 200	201 600	235 200	235 200
SUM INNTEKTER		**235 200**	**201 600**	**235 200**	**235 200**
KOSTNADER:					
Styrehonorar	4	28 000	24 000	28 000	28 000
Arbeidsg.avg., personalkostn.	4	3 948	3 384	3 384	3 948
Forretningsførsel		31 500	26 370	31 500	32 760
Andre honorarer		0	1 752	1 752	0
Revisjon		8 500	8 500	9 000	8 500
Energikostnader		710	710	1 000	1 000
Andre driftskostnader	5	109 766	101 485	106 238	134 813
Vedlikehold	6	13 467	18 040	22 821	8 000
Tap		35	0	0	0
SUM KOSTNADER		**195 925**	**184 241**	**203 695**	**217 021**
DRIFTSRESULTAT		**39 275**	**17 359**	**31 505**	**18 179**
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		803	483	0	0
NETTO FINANSPOSTER		**803**	**483**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT	**1, 3**	**40 078**	**17 843**	**31 505**	**18 179**
Overføringer og disponeringer		**40 078**	**17 843**	**0**	**0**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
Eiendom	2	1 000	1 000
Sum anleggsmidler		**1 000**	**1 000**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer:			
Restanser felleskostnader		5 600	35
Vestbo i mellomregning		0	25 746
Andre fordringer		26 533	23 457
Bankinnskudd og kontanter:			
Innestående bank		86 536	0
Sum omløpsmidler		**118 669**	**49 239**
SUM EIENDELER		**119 669**	**50 239**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
INNSKUTT EGENKAPITAL:			
Andelskapital	3	1 400	1 400
Sum innskutt egenkapital		**1 400**	**1 400**
OPPTJENT EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital	3	86 298	46 221
Sum opptjent egenkapital		**86 298**	**46 221**
Sum egenkapital	**3**	**87 698**	**47 621**
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Kortsiktig gjeld:			
Forskuddsbetalt felleskostnader		4 018	2 618
Leverandørgjeld		27 953	0
Sum kortsiktig gjeld		**31 971**	**2 618**
Sum gjeld:		**31 971**	**2 618**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**119 669**	**50 239**

Sted:_____, dato:_____

Per Kristoffersen Styreleder	Knut-Erik Aardal Styremedlem	Helge Johansen Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

Skatt

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

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

Virksomheten ligger i Bergen kommune

Varige driftsmidler

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

Fordringer

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

Inntekter

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

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 31.12.25	Regnskap 2024
A. Disponible midler pr. 01.01.	**46 621**	**28 778**
B. Endring disponible midler		
Årsresultat (se resultatregnskap)	40 078	17 843
B. Årets endring i disponible midler	**40 078**	**17 843**
C. Disponible midler	**86 698**	**46 621**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans	0	25 746
Kortsiktige fordringer	32 133	23 492
Kontanter og bankinnskudd	86 536	0
Omløpsmidler	**118 669**	**49 239**
Kortsiktig gjeld	**-31 971**	**-2 618**
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	**86 698**	**46 621**

Note 2 - Anleggsmidler/varige driftsmidler

	Fellesareal
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 000
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 000
Anskaffelsesår :	1989
Antatt levetid i år :	

Note 3 - Egenkapital

	01.01.2025	Årets resultat	31.12.2025
Endring av egenkapital i år			
Innskutt egenkapital	1 400	0	1 400
Annen egenkapital	46 221	40 078	86 298
Sum egenkapital 31.12.	**47 621**	**40 078**	**87 698**

Note 4 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
5330 Styrehonorar	28 000	24 000
5400 Arbeidsgiveravgift	3 948	3 384
Sum	**31 948**	**27 384**

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i regnskapsåret.

Note 5 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6395 Sommer- og vinterkostnader	9 634	7 265
6980 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	100 132	94 219
Sum	**109 766**	**101 485**

Note 6 - Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	12 431	15 178
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	0	229
6620 Reparasjon og vedlikehold utstyr	0	1 533
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	1 036	1 099
Sum	**13 467**	**18 040**

Andre opplysninger

Andelskapital totalt	**Antall Andeler**
1 400	**14**

Resultat og balanse med noter for Breimyra SA.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Breimyra SA

Styreleder	Per Kristoffersen (sign.)	17.03.2026
Styremedlem	Helge Johansen (sign.)	17.03.2026
Styremedlem	Knut-Erik Aardal (sign.)	17.03.2026



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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Breimyra SA tirsdag 29.04.2025 kl. 19:00 - Langerinden Borettslag. Breimyra 70.

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 sameierne møtte 6.

I tillegg ble det fremlagt 0 fullmakter

Til sammen 6 stemmer.

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Innkallingen og dagsorden godkjennes.

Vedtak:

Innkalling, dagsorden (og evt. fremlagte fullmakter) ble godkjent.

1.3 Valg av møteleder

Per Kristoffersen

Vedtak:

Som møteleder ble følgende valgt: Per Kristoffersen

1.4 Valg av referent

Knut-Erik Aardal

Vedtak:

Som referent ble følgende valgt: Knut-Erik Aardal

1.5 Valg av protokollvitne

Helge Johansen

Vedtak:

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble Helge Johansen valgt.

1.6 Valg av tellekorps

Vedtak:

Som tellekorps ble følgende valgt: Per Steinar Myking.

2. Årsregnskap 2024

Regnskapet for 2024 skal godkjennes og revisjonsberetningen tas til etterretning.

Vedtak:

Regnskapet for 2024 ble godkjent.
Revisors beretning var en ren beretning.
Revisors beretning ble tatt til etterretning.

3. Fastsetting av godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Styrehonoraret settes til kr 24.000 kroner.

Vedtak:

Godtgjørelse for foregående styreperiode settes til kr 28.000 kroner til fordeling blant styrets medlemmer.

Dette ble vedtatt med stemmer 6 for og stemmer 0 mot.

4. Valg

4.1 Valg av styreleder

Styreleder velges ved særskilt valg, normalt for to år om gangen. Leder er på valg i år.

Vedtak:

Som styreleder for 2 år ble følgende valgt: Per Kristoffersen

4.2 Valg av styremedlemmer

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

Vedtak:

Som styremedlem for 2 år ble følgende valgt:

Helge Johansen

Knut-Erik Aardal

4.3 Valg av varamedlem

Varamedlemmer velges årlig.

Vedtak:

Som varamedlem for ett år ble følgende valgt:

Renate Pletten

Kanchanasiri Poobutcha

4.4 Styrets sammensetning etter valget

Vedtak:
Etter valget består styret av

Per Kristoffersen styreleder valgt for 2 år i 2025

Helge Johansen styremedlem valgt for 2 år i 2025

Knut-Erik Aardal styremedlem valgt for 2 år i 2025

Renate Pletten varamedlem valgt for 1 år i 2025

Kanchanasiri Poobutcha varamedlem valgt for 1 år i 2025

4.5 Valg av valgkomite

Vedtak:
blank

5. Saker

5.1 Fremtidig asfaltering av gaten

Det ble informert om at vi vil spare opp midler til bruk ved fremtidig asfaltering av gaten vår.

Vedtak:
Informasjon.

5.2 Verktøysbod

Det ble informert om arbeidet med verktøyboden.

Vedtak:
Denne ble besiktiget etter møtet.

5.3 Dugnad

Vil vil avholde en dugnad før 17.mai.

Vedtak:
Den vil bli avholdt dato: 12/5

Protokoll for Breimyra SA

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Per Kristoffersen (sign.)	29.04.2025
Sekretær	Knut-Erik Aardal (sign.)	29.04.2025
Protokollvitne	Helge Johansen (sign.)	29.04.2025

Innkalling til

Årsmøte

Breimyra SA



Innkalling til ordinært årsmøte for Breimyra SA

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Breimyra SA tirsdag 29.04.2025 kl 19:00.
Møte vil bli holdt i Langerinden Borettslag. Breimyra 70

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 Årsregnskap 2024

3 Fastsetting av godtgjørelse til styret

4 Valg

- 4.1 Valg av styreleder
- 4.2 Valg av styremedlemmer
- 4.3 Valg av varamedlem
- 4.4 Styrets sammensetning etter valget
- 4.5 Valg av valgkomite

5 Saker

- 5.1 Fremtidig asfaltering av gaten
- 5.2 Verktøysbod
- 5.3 Dugnad

Innkalling til ordinær generalforsamling/årsmøte 2025

Årsmøtet kan ikke treffe beslutninger i andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen. Årsmøtet kan bare behandle saker som inngår i lagets formål, jf. vedtektene.

09.04.2025

Styret

Vedlegg: Regnskap og fullmaktsskjema

2. Årsregnskap 2024

Regnskapet for 2024 skal godkjennes og revisjonsberetningen tas til etterretning.

Forslag til vedtak: Regnskapet godkjennes og revisors beretning tas til etterretning.

3. Fastsetting av godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Styrehonoraret settes til kr 24.000 kroner.

4. Valg

4.1 Valg av styreleder

Styreleder velges ved særskilt valg, normalt for to år om gangen. Leder er på valg i år.

4.2 Valg av styremedlemmer

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

4.3 Valg av varamedlem

Varamedlemmer velges årlig.

4.5 Valg av valgkomite

5. Saker

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

5.1 Fremtidig asfaltering av gaten

5.2 Verktøysbod

5.3 Dugnad

Fullmakt

Undertegnede gir herved (fyll inn navn):_____

fullmakt til å møte og avgi stemme på mine vegne på generalforsamling for Breimyra SA tirsdag 29.04.2025

Sted:_____ Dato:_____

_____

Eiers signatur og navn i blokkbokstaver

Kun eiere eller personer med fullmakt har stemmerett.

511 Breimyra SA RESULTATREGNSKAP 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		201 600	168 000	201 600	235 200
SUM INNTEKTER		201 600	168 000	201 600	235 200
KOSTNADER:					
Styrehonorar	4	24 000	0	0	28 000
Arbeidsg.avg., personalkostn.	4	3 384	0	0	3 384
Forretningsførsel		26 370	24 924	26 372	31 500
Andre honorarer		1 752	0	1 750	1 752
Revisjon		8 500	8 000	8 500	9 000
Energikostnader		710	710	740	1 000
Andre driftskostnader	5	101 485	114 127	119 500	106 238
Vedlikehold	6	18 040	32 640	31 000	22 821
SUM KOSTNADER		184 241	180 402	187 862	203 695
DRIFTSRESULTAT		17 359	-12 402	13 738	31 505
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		483	314	0	0
Finanskostnader		0	323	0	0
NETTO FINANSPOSTER		483	-9	0	0
ÅRSRESULTAT	1, 3	17 843	-12 410	13 738	31 505
Overføringer og disponeringer		17 843	-12 410	0	0

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
Eiendom	2	1 000	1 000
Sum anleggsmidler		1 000	1 000
OMLØPSMIDLER			
Fordringer:			
Restanser felleskostnader		35	35
Vestbo i mellomregning		25 746	27 629
Andre fordringer		23 457	23 555
Bankinnskudd og kontanter:			
Sum omløpsmidler		49 239	51 218
SUM EIENDELER		50 239	52 218

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
INNSKUTT EGENKAPITAL:			
Andelskapital	3	1 400	1 400
Sum innskutt egenkapital		1 400	1 400
OPPTJENT EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital	3	46 221	28 378
Sum opptjent egenkapital		46 221	28 378
Sum egenkapital	3	47 621	29 778
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		0	17 386
Annen kortsiktig gjeld		2 618	5 055
Sum kortsiktig gjeld		2 618	22 441
Sum gjeld:		2 618	22 441
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		50 239	52 218

Sted:_____, dato:_____

Per Kristoffersen	Knut-Erik Aardal	Helge Johansen
Styreleder	Styremedlem	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.	28 778	41 188
B. Endring disponible midler		
Årsresultat (se resultatregnskap)	17 843	-12 410
B. Årets endring i disponible midler	17 843	-12 410
C. Disponible midler	46 621	28 778
Spesifikasjon av disponible midler:		
Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans	25 746	27 629
Kortsiktige fordringer	23 492	23 590
Omløpsmidler	49 239	51 218
Kortsiktig gjeld	-2 618	-22 441
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	46 621	28 778

Note 2 - Anleggsmidler/varige driftsmidler

	Fellesareal
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 000
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 000
Anskaffelsesår :	1989
Antatt levetid i år :	

Note 3 - Egenkapital

	01.01.2024	Årets resultat	31.12.2024
Endring av egenkapital i år			
Innskutt egenkapital	1 400	0	1 400
Annen egenkapital	28 378	17 843	46 221
Sum egenkapital 31.12.	29 778	17 843	47 621

Note 4 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5330 Styrehonorar	24 000	0
5400 Arbeidsgiveravgift	3 384	0
Sum	27 384	0

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i regnskapsåret.

Note 5 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6395 Sommer- og vinterkostnader	7 265	19 585
6500 Verktøy	0	623
6860 Møte,kurs,oppdatering, o.l	0	968
6980 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	94 219	91 941
7090 Annen kostnad transportmidler	0	448
7720 Generalforsamling	0	500
7770 Bank og kortgebyrer	0	63
Sum	101 485	114 127

Note 6 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	15 178	27 683
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	229	0
6620 Reparasjon og vedlikehold utstyr	1 533	0
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	1 099	4 957
Sum	18 040	32 640

Andre opplysninger

Andelskapital totalt	Antall Andeler
1 400	14

Resultat og balanse med noter for Breimyra SA.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Breimyra SA

Styreleder	Per Kristoffersen (sign.)	11.03.2025
Styremedlem	Knut-Erik Aardal (sign.)	11.03.2025
Styremedlem	Helge Johansen (sign.)	11.03.2025

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 årsmøtet i Breimyra SA

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Breimyra SA 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 rettvisende bilde av samvirkeforetakets 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 samvirkeforetaket i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til samvirkeforetakets 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 samvirkeforetaket eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: V4EAF-OPB0O-D7ZDK-Q50TE-4VGOP-YLR4F

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 samvirkeforetakets 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 samvirkeforetakets 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 samvirkeforetaket ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Bergen, 31. mars 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: V4EAF-OPB0O-D7ZDK-Q50TE-4VGOP-YLR4F

A member firm of Ernst & Young Global Limited

PENNEO

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

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

Nesslin, Truls
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2263660
IP: 147.161.xxx.xxx
2025-03-31 21:19:21 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: V4EAF-OPB0O-D7ZDK-Q50TE-4VGOP-YLR4F

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl 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.



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

VEDTEKTER FOR BREIMYRA SA

Endret 17.12. 2012

§1. Sammenslutningsform og foretaksnavn

Sammenslutningen er et samvirkeforetak og dets foretaksnavn er Breimyra SA. Medlemmene hefter ikke overfor kreditorene for foretakets forpliktelser.

§2. Forretningssted

Forretningskontoret er i Bergen kommune.

§3. Virksomhet

Foretakets formål er å forestå opparbeiding og drift av lagets eiendom gnr. 106 bnr. 582 i Åsane/Bergen som er fellesareal for huseierne/ medlemmene.

Virksomhetens avkastning, bortsett fra en normal forrentning av innskutt kapital, blir enten stående i virksomheten eller fordelt blant medlemmene på grunnlag av deres andel i omsetningen med foretaket.

§4. Andelsinnskudd og medlemskontingent

Andelsinnskuddet utgjør kr 1 400,-. Beløpet er fordelt på 14 medlemmer à kr 100,-.

Alle huseierne innen boligfeltet har rett og plikt til medlemskap/andelstegning i sameiet. Andelen kan bare overdras sammen med eiendomsretten til hus innen området. Andelsinnskuddet blir ikke tilbakebetalt ved utmelding.

Hvert medlem skal betale medlemskontingent. Kontingentens størrelse fastsettes av årsmøtet.

Andelsinnskudd skal ikke forrentes.

Medlemmet har ikke krav på tilbakebetaling av sitt andelsinnskudd ved utmelding.

Medlemmene/ huseierne plikter å betale årlig kontingent og delta i nødvendig finansiering av lagets oppgaver. Kontingentens størrelse fastsettes av årsmøte. Årsmøtet kan også med vanlig flertallsbeslutning fastsette et nærmere beløp begrenset oppad til 2 ganger gjeldende kontingent pr. år som skal betales av medlemmene når det er nødvendig å dekke ekstraordinære utgifter til tiltak innenfor formålets ramme. Årsmøtet kan videre med 3/4 flertall vedta låneopptak og pantsettelse/salg av lagets eiendom.

§5. Anvendelse av årsoverskudd

Beslutning om anvendelse av årsoverskuddet treffes av årsmøtet etter forslag fra styret. Det kan ikke besluttes anvendt et høyere beløp enn det styret foreslår eller godtar, men årsmøtet kan selv bestemme anvendelsen innenfor følgende rammer:

1. Godskriving av foretakets egenkapital
2. Etterbetaling (jf. samvirkeloven § 27)
3. Avsetning til etterbetalingsfond (jf. samvirkeloven § 28)
4. Avsetning til medlemskapitalkonti (jf. samvirkeloven § 29)
5. Forrentning av andelsinnskudd og medlemskapitalkonti (jf. samvirkeloven § 30)

§6. Styre og daglig leder
Foretaket skal ha et styre med 3 medlemmer med 2 varamedlemmer som velges av og blant medlemmene eller medlemmenes husstandsmedlemmer. Styret og styrets leder og nestleder velges av årsmøtet for 1 år om gangen. Styret er beslutningsdyktig når 2 medlemmer er tilstede. Medlemmene er forpliktet til å motta valg tilstyret, men er ikke forpliktet til å motta gjenvalg når de sitter i styret. Styret leder lagets virksomhet og representerer det utad.
Foretaket skal ikke ha en daglig leder.

§7 Revisor
Lagets regnskap revideres av statsautorisert eller registrert revisor som velges av årsmøtet.

§8 Ordinært årsmøte
Ordinært årsmøte skal avholdes hvert år innen 30. juni etter skriftlig innkalling som sendes andelseierne med kjent adresse, senest 14 dager før årsmøtet avholdes.
Eventuelle saker som et medlem ønsker behandlet på ordinært årsmøte må meldes skriftlig til styret i så god tid at de kan tas med i innkallingen. Er innkallingen allerede sendt, skal det sendes ny innkalling dersom den kan komme frem minst en uke før årsmøte skal holdes.

Ekstraordinært årsmøte innkalles når styret eller minst 3 medlemmer forlanger det. Det innkalles på samme måte som det ordinære årsmøtet - men med 8 dagers varsel.
Bare de saker som er nevnt i innkallingen behandles.

På det ordinære årsmøtet skal følgende saker behandles og avgjøres:
1. Godkjenning av årsregnskapet og årsberetningen, herunder disponering av årsoverskudd eller dekning av tap.
2. Budsjettforslag og fastsettelse av medlemskontingent.
3. Valg av styret og styrets leder jfr punkt 6.
4. Valg av revisor.
5. Andre saker som er utrykkelig nevnt i innkallingen eller etter loven eller vedtektene hører under årsmøtet.

På årsmøtet har hvert medlem/ husstand en stemme. Medlemmene kan møte personlig eller ved fullmakt la seg representere av en annen huseier eller husstandsmedlem. Et medlem/husstand kan bare møte med 1 - en - fullmakt. Alle valg og avgjørelser på årsmøte treffes ved alminnelig flertall - med de unntak som fremgår av §§ 4 og 9. Ved stemmelikhet skal styreleders stemme telle dobbelt. Votering skal skje skriftlig dersom en eller flere stemmeberettigede forlanger det.

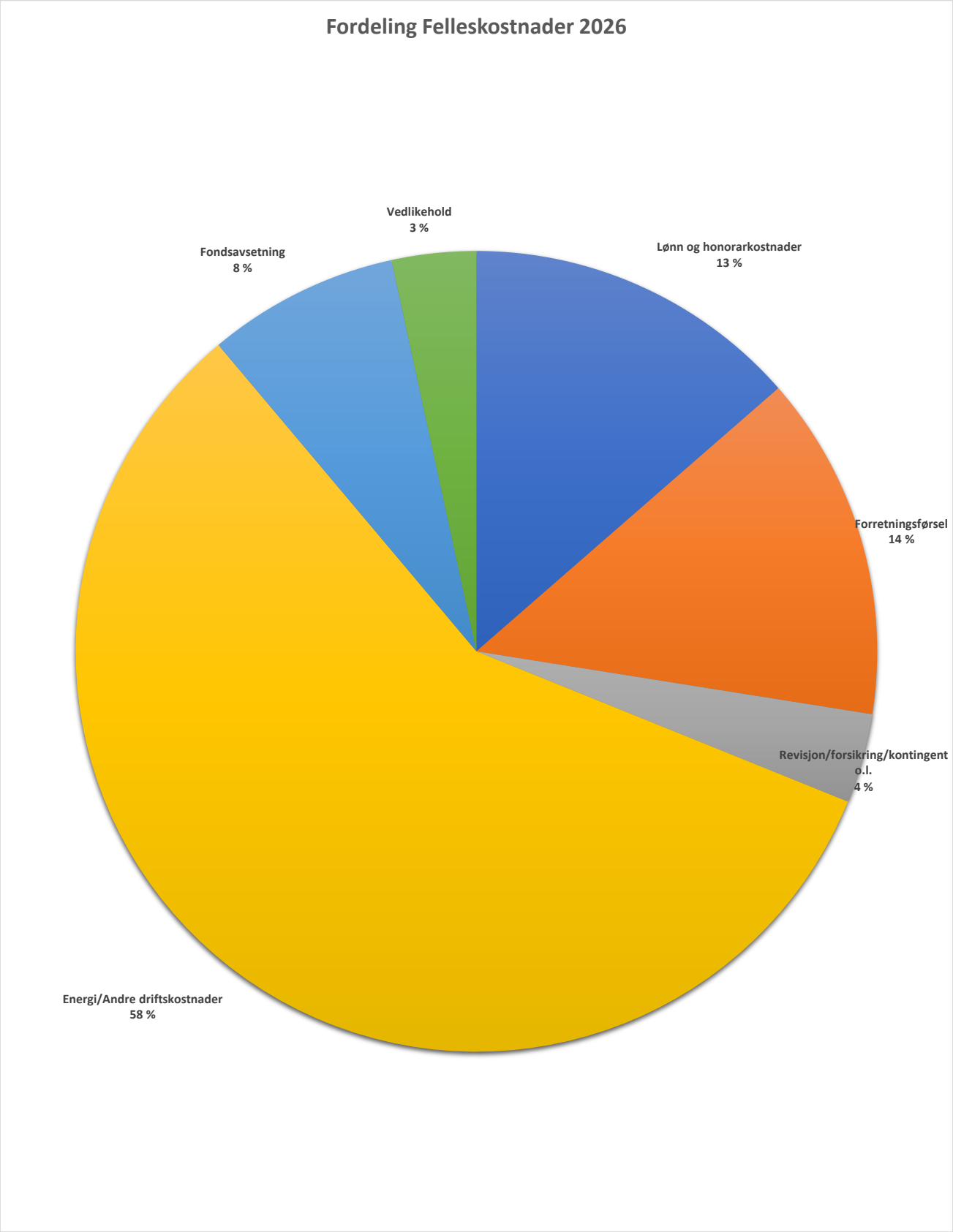
§ 9 Endring i vedtektene
Endringer i vedtektene kan bare vedtas på årsmøte og krever 2/3 flertall.

§10 Fordeling av nettoformuen ved oppløsning av foretaket
Ved oppløsning av foretaket har foretakets medlemmer rett til å få utbetalt sine andelsinnskudd og innestående på medlemskapitalkonti dersom det er midler i foretaket etter at det har dekket sine forpliktelser. Medlemmene har krav på å få utbetalt renter på andelsinnskudd eller medlemskapitalkonti.

Gjenværende midler utover dette skal tilfalle dem som er medlemmer på oppløsningstidspunktet. Fordelingen av midlene skal skje på grunnlag av deres omsetning med foretaket de siste 5 årene.

511 Breimyra SA

Diagrammet viser hva felleskostnaden består av ut fra selskapets årsbudsjett



BERGEN KOMMUNE
MILJØ OG BYUTVIKLING

Erik Fylkesnes Sivingenør A/S
Årstadgeilen 35
5009 BERGEN

Deres ref.	Deres brev av:	Vår ref.	Emnekode	Dato
		200026136/4 IVAL	BYG - 5210	19.08.2002

FERDIGATTEST
Jfr. Plan- og bygningsloven § 99 nr.1.

Gnr 206	Bnr 575
Tiltakets adresse	BREIMYRA 182
Tiltakets art	Nybygg Bolig
Tiltakshaver	Varde Forsikring

Ferdigattesten gis etter anmodning fra kontrollerende foretak, og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

I den fremlagte dokumentasjonen bekreftes det av kontrollansvarlig foretak at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

Ved all kontakt med Byggesaksavdelingen vennligst referer til saksnummer 200026136.

BYGGESAKSAVDELINGEN
for byggesakssjefen
Ivar Alvær
Ivar Alvær
avd.ingeniør

BYGGESAKSAVDELINGEN
Bergen Rådhus • Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10 • Telefaks 55 56 63 33

BERGEN KOMMUNE
KOMMUNALAVDELING TEKNISK UTBYGGING

Hovedadministrasjon, Bergen Rådhus
Postboks 805, 5001 Bergen
Tlf. (05) 32 36 00
Anleggsseksjon
Arealplanavdeling
Byggesaksavdeling
Grunnerverv
Oppmålingsavdeling

HØGEHØIEN BORETTSLAG
STRANDGATEN 196
5011 NORDNES

FOTOGRAFERT
13 NOV. 1984
MIKRO

O.K.

Deres ref. | Deres brev av 18.12.81 | Vår ref. Arkiv 503.1 Snr 812871 | Dato 8.11.1984

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

i henhold til bygningslovens paragraf 99.

Byggeplass: BREIMYRA 176 186 Eiendom: 5-0106-0096

Byggherre: HØGEHØIEN BORETTSLAG

Ansvarshavende: KLUNGLAND/HINDENES

Bygningens art: REKKEHUS A-4 Arbeidets art: NYBYGG

Søknaden om byggetillatelse mottatt: 21.12.81
Byggetillatelse gitt.....: 03.09.82

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

BYGGESAKSAVDELINGEN

F. C. Lund
overingeniør

Ingenius Hindenes
bygningskontrollør

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 206/575/0/0
Utlistet 20. april 2026

Om rapporten

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

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

I den grad vektoriserte (geometriske) arealformålsflater, hensynsoner, båndleggingerog restriksjoner eksisterer blant kartdataene er også disse testet og kvantifisert på eiendommen.

I tillegg til overnevnte testes eiendommens beliggenhet i forhold til noen aktuelle planrelaterte temaer som område for midlertidig tiltaksforbud og ulike typer støysoner. Videre testes også forekomster av gjeldende planer og planer under arbeid, samt godkjente tiltak (byggesaker) som ligger nærmere enn 100 meter fra eiendommens yttergrenser.

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes digitale planregister.

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte saksinnsynsløsning.

For øvrig er det lagt hyperkoblinger på arealplan-id'er (plannumre) og saksnumre for med dette kunne foreta direkteoppslag i nevnte informasjonssystemer.

Forklaring plantype

20 - Kommuneplanens arealdel
21 - Kommunedelplan
22 - Mindre endring av kommune(del)plan
30 - Eldre reguleringsplan
31 - Mindre reguleringsendring
32 - Bebyggelsesplan iht. reguleringsplan (PBL 1985)
33 - Bebyggelsesplan iht. kommuneplanens arealdel (PBL 1985)
34 - Områderegulering
35 - Detaljregulering

Forklaring planstatus

0 - Kun opprettet sak (foreløpig ikke annonsert)
1 - Planlegging igangsatt
2 - Planforslag
3 - Endelig vedtatt arealplan
4 - Opphevet
5 - Utgått/erstattet
6 - Vedtatt plan med utsatt rettsvirkning
8 - Overstyrt
9 - Avvist
10 - Uaktuell/trukket

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
261804712	Grunneiendom	0	Ja	172,9 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		97,4 %

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
5285200	31	ÅSANE. FLAKTVEIT FELT IX, BLOKKBEBYGGELSE	3 - Endelig vedtatt arealplan	11.09.1981		2,6 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
5280000	30	ÅSANE. FLAKTVEIT FELT VIII OG IX	3	-
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
5280003	31	ÅSANE. FLAKTVEIT FELT VIII/IX, FRIOMRÅDE	3	190710183
4300000	30	ÅSANE. FLAKTVEIT FELT X OG XI	3	-

Skrevet ut 20. april 2026

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.
Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget. Noen plankart er av eldre kvalitet med dårlig oppløsning og de inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for GIS og plandata ved Plan- og bygningsetaten.

Plannivåene
De etterfølgende plannivåene vedtas av Bergen bystyre, kun reguleringsplan gir rettsvirkning til ekspropriasjon, med virkning i 10 år regnet fra kunngjøring av bystyrets vedtak.

Kommuneplan
Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.
Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.
Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år.
Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000 ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.
Les mer her: https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018

Kommunedelplan
Kommunedelplanene er en del av kommuneplanens arealdel, men kan for eksempel være en mer detaljert utdyping for et geografisk område som tettsted, kystsonen eller et bestemt tema med tilhørende kartdel med bestemmelser. En kommunedelplans arealdel har formelt samme innhold, behandlingsform og rettsvirkning som en kommuneplan. I likhet med arealdelen for hele kommunen består den geografiske kommunedelplanen av kart og bestemmelser med tilhørende planbeskrivelse.

Reguleringsplan
Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon.
Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.
Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.
Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side.
En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 206/575
Dato: 20.04.2026 Adresse: Breimyra 182

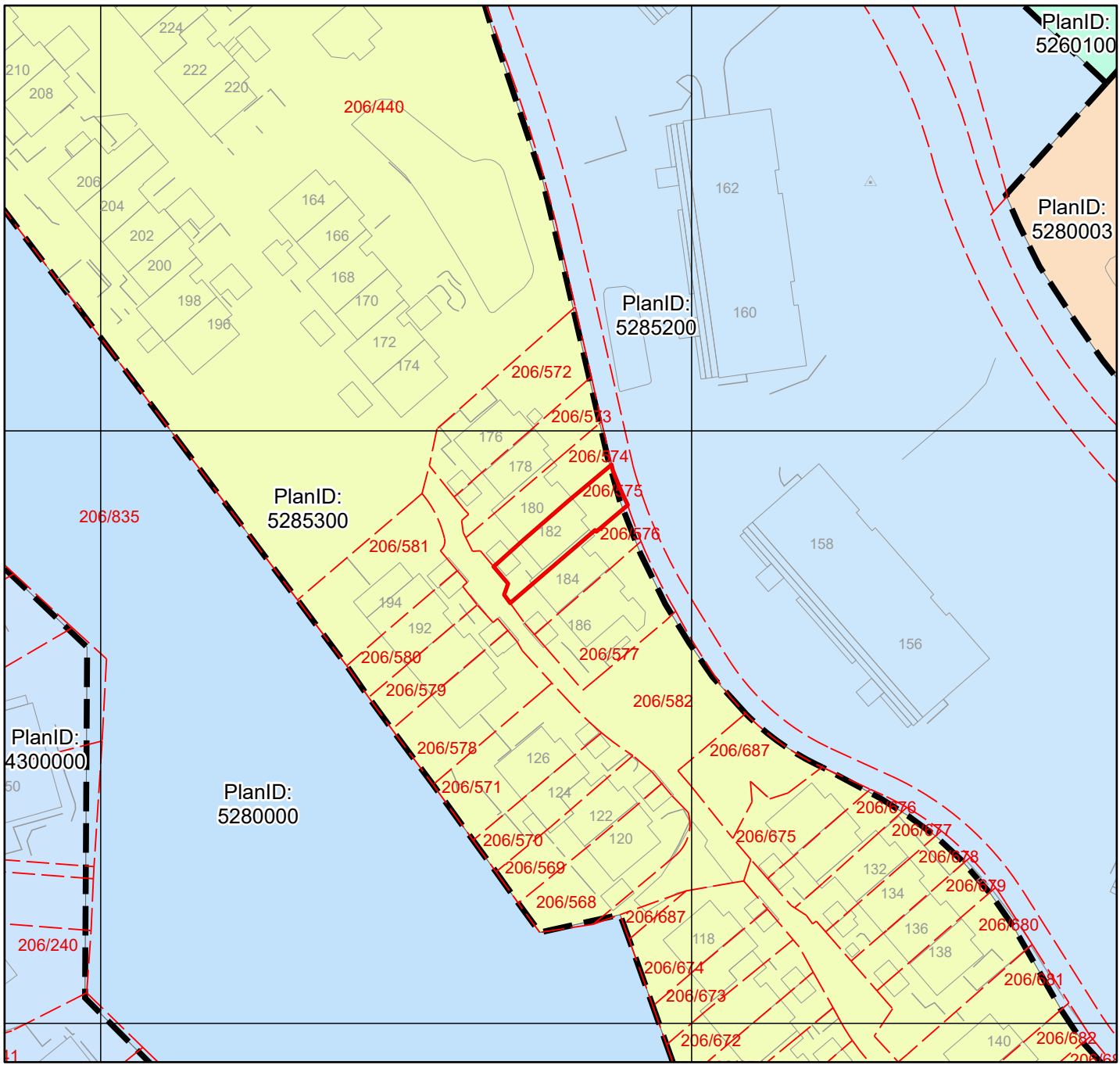
N

Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon søk på eiendommen i vårt planregister https://www.arealplaner.no/bergen4601

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 5285300, 5285200

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

Eiendomsflate



Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 206/575
Dato: 20.04.2026 Adresse: Breimyra 182

PlanID(er): 5285300, 5285200

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

Eiendomsflate

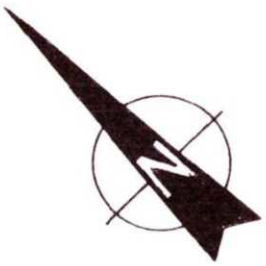


OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon

FORKLARINGER

- BLOKKER
- REKKEHUS
- BOSS-STALLER
- VILLA-TRAFO, OFF. ANL.
- OFF. KJØREVEI
- OFF. GANGVEI, FORTAU
- FELLES KJØREVEI
- GANGVEI, TORG, PLASS
- PARKERING
- LEKEPLASS
- BALLPLASS
- AREALER SOM IKKE BERØRES
- BEARBEIDEDE AREALER
- GANGSTI.

- FELT BEGRENSNING
- GRENSE MOT FRILUFTSAREAL
- GRENSE MOT IKKE BERØRT/ BEHANDLET TERRENG
- PLAN BEGRENSNING



Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

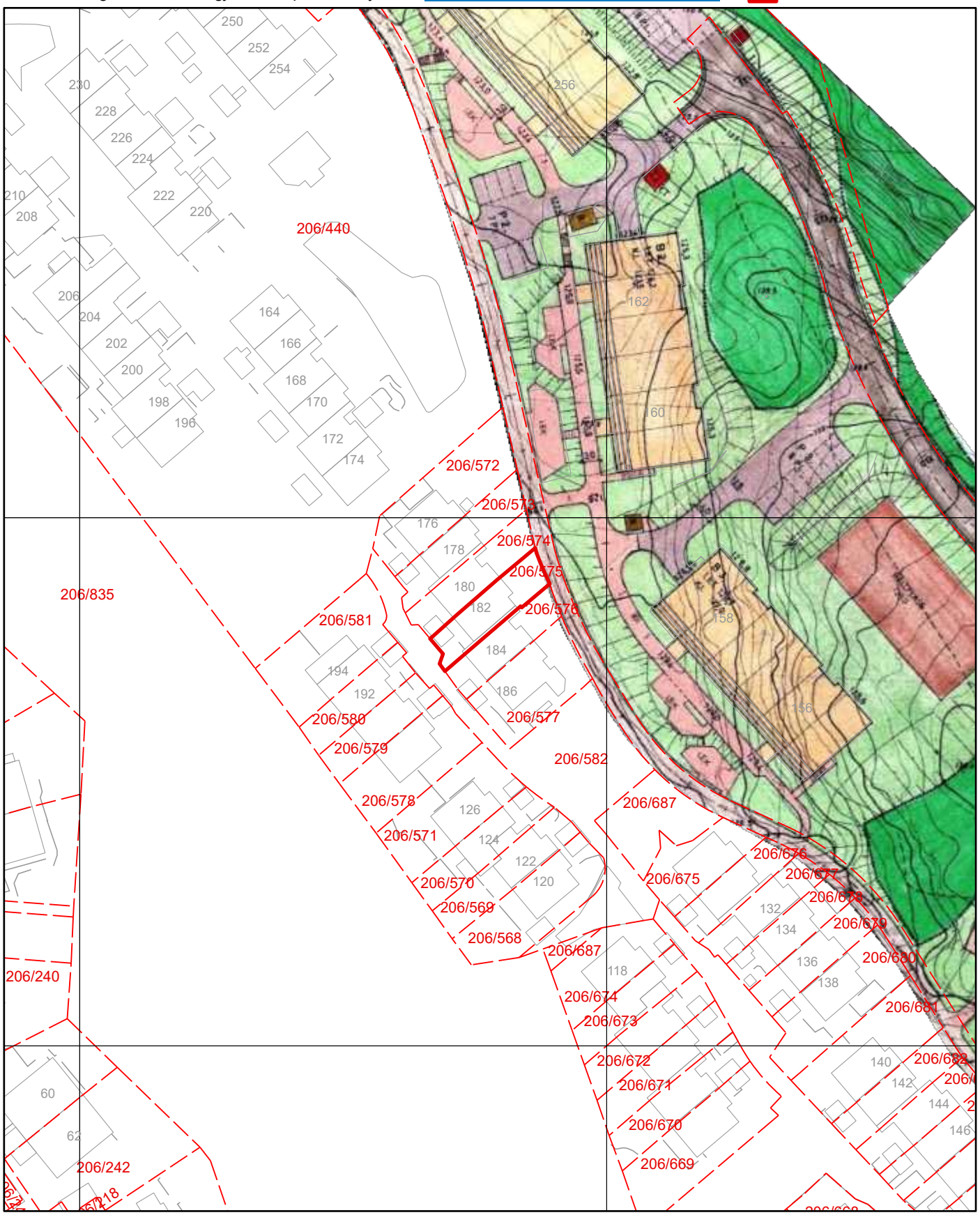
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 206/575
Dato: 20.04.2026 Adresse: Breimyra 182

N

PlanID(er): 5285300, 5285200

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

Eiendomsflate

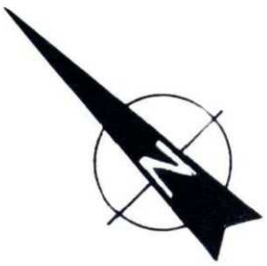


OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon

FORKLARINGER

- BLOKKER
- REKKEHUS
- BOSS-STALLER
- VILLA-TRAFO, OFF. ANL.
- OFF. KJØREVEI
- OFF. GANGVEI, FORTAU
- FELLES KJØREVEI
- GANGVEI, TORG, PLASS
- PARKERING
- LEKEPLASS
- BALLPLASS
- AREALER SOM IKKE BERØRES
- BEARBEIDEDE AREALER

- FELT BEGRENSNING
- GRENSE MOT FRILUFTSAREAL
- GRENSE MOT IKKE BERØRT/ BEHANDLET TERRENG
- PLAN BEGRENSNING



Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 20.04.2026

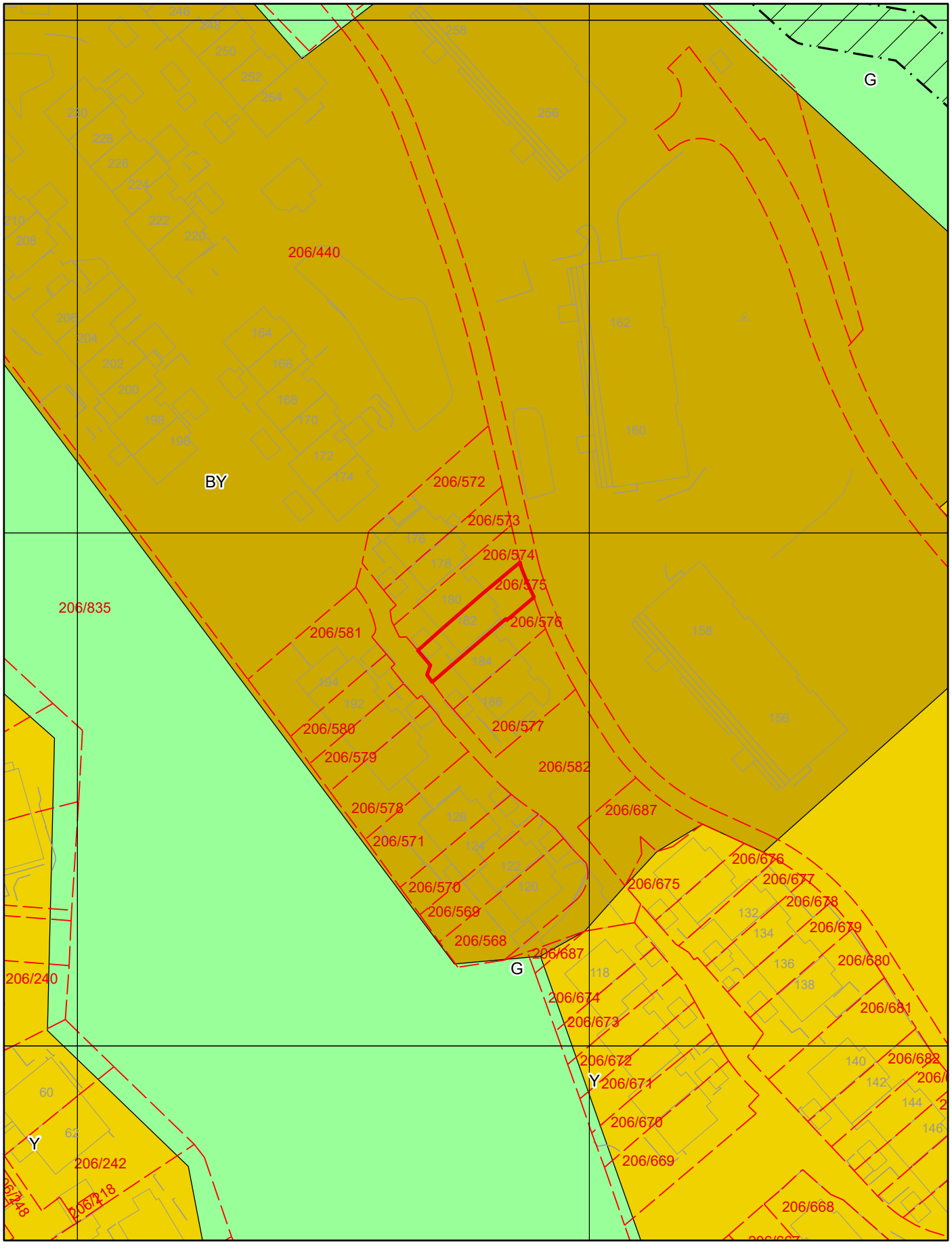
Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 206/575
Adresse: Breimyra 182

BERGEN KOMMUNE

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan


Arealformålgrense


Angitthensyn kulturmiljø

KPA2018 Arealformål

Byfortettingssone

Ytre fortettingssone

Grønnstruktur

Ordre: **89830**

Eiendom: **4601-206/575/0**
Breimyra 182
5134 Flaktveit

K46010019 Vannforsyning og avløpsforhold

BERGENVANN@BERGEN.KOMMUNE.NO, 22.04.2026 08:56:

Mottatt fra leverandør

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

LINADEMKO@GMAIL.COM, 22.04.2026 08:57:

Levert til kunde

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

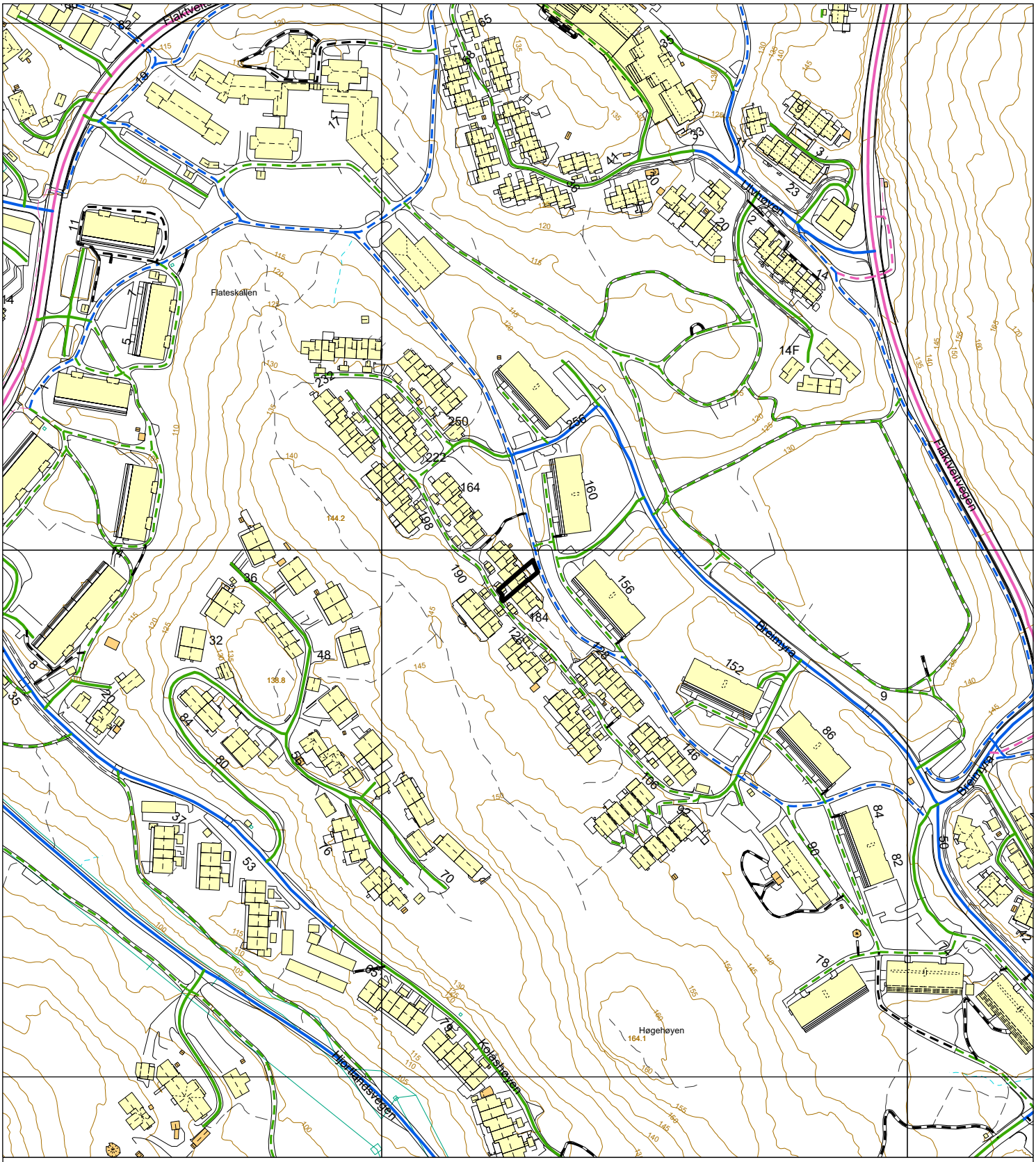
BERGEN KOMMUNE

VEGSTATUSKART

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000
Dato: 20.04.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 206/575/0/0
Adresse: Breimyra 182

N



Tegnforklaring - Vegtyper

- Europaveg
- Europaveg, tunnel
- Riksveg
- Riksveg, tunnel
- Fylkesveg
- Fylkesveg, tunnel
- Kommunal veg
- Kommunal veg, tunnel
- Privat veg
- Privat veg, tunnel
- Gang-/sykkelveg, europaveg
- Gang-/sykkelveg, riksveg
- Gang-/sykkelveg, fylkesveg
- Gang-/sykkelveg, kommunal
- Gang-/sykkelveg, privat
- Bilferge, fylkesveg

Fakturaspesifikasjon

Kommunale avgifter har 4 terminer per år.
Hovedforfall: 20/2 - 20/5 - 20/8 - 20/11
Feiing/tilsyn blir ikke delt opp, men kommer som helhet i en termin. Normalt 2. termin.

Eiendomsnummer	00206-0575-0000-000
Eiendommens adresse	Breimyra 182
Eier	Rune Sevaldrud , Breimyra 182 , 5134 FLAKTVEIT N

Tekst	**Grunnlag**	**Sats**	**Årsbeløp**	**Terminbeløp**
Eiendomsskatt bolig	2039520KR	0.0026	5 302,00	1 325,50
Abonnementsgebyr vann	114m2	7.71	878,94	221,54
Stipulert mengde vann	148m3	11.44	1 693,12	426,75
Abonnementsgebyr avløp	114m2	10.62	1 210,68	305,15
Stipulert mengde avløp	148m3	15.64	2 314,72	583,43
Fellesbeholdere - antall kilo	5570 kg	2.22		263,67
Komm.påslag-etterdrift deponier	1 pr.enhet	105.00	105,00	26,25
Renovasjon grunnpris	1 Pr.enhet	2865.15	2 865,15	716,29
Total eksl. mva			14 369,61	3 868,58

** Ikke merverdiavgift på eiensdomskatt*

Lurer du på noe? Kontakt Bergen kommune, Økonomitjenester, telefon 53 03 08 00, tastevalg 2 (betalingsservice), betaling@bergen.kommune.no

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 20.04.2026 08:27

Eiendom 4601-206/575

Bruksnavn					
Type	Grunneiendom	Etablert dato	26.03.1984	Andel	
Kommunenr	4601	Oppgitt areal	173 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	206	Beregnet areal	172,9	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	575	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Breimyra 182	5134 Flaktveit	Flaktveitleitet	Flaktveit	Åsane

Forretninger (3)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
26.03.1984	Kart- og delingsforretning	4601-206/575	Mottaker	173
		4601-206/3	Avgiver	-173
26.03.1984	Planlagt fradeling	4601-206/575	Avgiver	-2
01.01.2020	Omnummerering	4601-206/575	Mottaker	0

Bygninger (2)

Bygg 1 av 2: Rekkehus

Bygningsnr	9420800			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	20.01.1984	Areal, bolig (bruk/brutto)	114/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	06.11.1984	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	114/0	Energikilde	Elektrisitet
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	114	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	58/0	0/0	58/0
U01	Underetasje	0	56/0	0/0	56/0

Bygg 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	139955579			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	5/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	5/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Etasjer

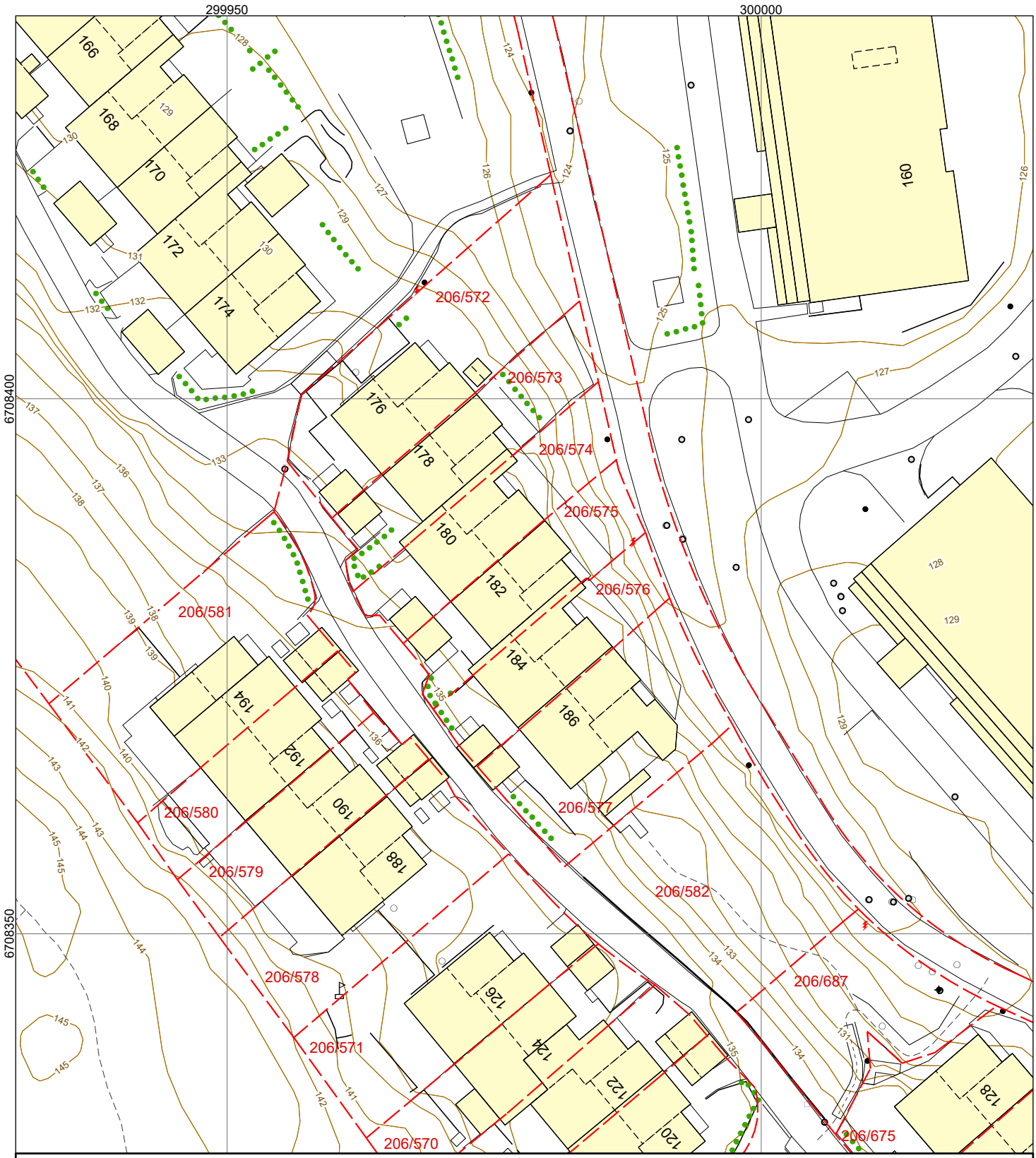
Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	5/0	5/0

BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 20.04.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 206/575/0/0
Adresse: Breimyra 182



Bygning
Byggemeldt tiltak
Kulturminne
Eiendomsgrense
Eiendomsgrense - usikker
Mur, frittstående
Kraftledning
Hekk
Sti
Traktorveg
Stitrapp
Høydekurve
Innmålt tre
Flaggstang
Mast
Hydrant
Kum
Sluk
Gatesluk
Fastmerker
Arkeologisk minne
Kulturminne

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Breimyra 182, 5134 Flaktveit
Gnr. 206, Bnr. 575, Bergen kommune.

Oppdragsnummer:
170260036

Meglerforetak: PrivatMegleren Vest

Saksbehandler: Nikolai Reed Tisthamar

Telefon / Mobil: 55 00 99 99 / 469 17 571

E-post: nikolai.tisthamar@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet 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. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene 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, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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.
