EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet
Breimyra 162
5134 Flaktveit

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
13	TG 1	Ingen vesentlige avvik
0	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Mats Hansen
Dato: 08/10/2026

Rotthaugsgaten 1 C
Bergen 5033
45392791
mats@takstmannmh.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet etter avhendingslova og forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter hvilke rom, bygningsdeler og forhold som skal undersøkes,
hvordan undersøkelsene skal gjennomføres, og hvilke opplysninger rapporten skal inneholde. Ved fastsettelse av tilstandsgrad benyttes kriteriene i NS 3600:2025 der forskriften viser til dette.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.
De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:206, Bnr: 317
Hjemmelshaver:	Alexander Miguel Grønborg Thomsen og Malin Hellebø Larsen
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	17
Byggeår:	1983
Tomt:	43 224 m²
Kommune:	Bergen

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Alexander Miguel Grønborg Thomsen og Malin Hellebø Larsen
Befaringsdato:	05.10.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OM TOMTEN:
Tomten er felles for borettslaget. Tomten er opparbeidet med asfalterte veier, grøntområder og diverse beplantning.

OM BYGGEMETODEN:
Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av betongkonstruksjoner. Bære- og skillevegger samt etasjeskiller av betong. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i betong- og trekonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med fasaderplater og partier med trekledning. Vinduer med isolerglass i pvckarmer. Takkonstruksjonen er utført som flatkonstruksjon, taket er tekket med takpapp eller tilsvarende. Taket er ikke besiktiget.

Grunnmur og drenering:
Forventet levetid for vegg mot terreng av betongvegg eller murt vegg av blokker: 20 - 60 år.
Forventet levetid for drenering: 20 – 60 år avhengig av grunnforhold.

Vegger:
Forventet levetid for veggkonstruksjoner av bindingsverk av tre: 40 - 80 år.
Forventet levetid før omfuging av puss: 20 – 60 år.
Forventet levetid før slemming av mur / forblending med slemming: 30 – 60 år.
Forventet Levetid på utvendig trekledning: 40 - 60 år.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Avvik som er funnet på befaringsdagen står nærmere beskrevet under de aktuelle bygningsdelene. Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt iht. Lov om avhending. For rapporter som gjelder leilighet i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende). Fellesarealer og felles bygningsmasse er ikke kontrollert.

ANNET:
Informasjon om borettslaget:
Styretsleder: Sebastian Rokkonæs Gonzalez
Kontaktperson: Sebastian Rokkonæs Gonzalez

Beliggenhet:
Eiendommen ligger i et etablert området på Flaktveit. I nærområdet finner man blant annet Liavannet, næringsområdet på Liamyrene, lekeplasser, ballbane og barnehager, samt kort vei til skole. Kort avstand til treningsenter, Gullgruven, Horisont og Åsane senter med alle fasiliteter og servicetilbud. Kort vei til turstier, turterreng og fritidsmuligheter i området. Gode kollektiv muligheter fra bussterminalen ved Åsane senter.

Nøkkelopplysninger:
Organisasjonsnummer: 954 081 133
Navn/foretaksnavn: LANGERINDEN BORETTSLAG
Organisasjonsform: Borettslag
Registrert i Enhetsregisteret: 19.02.1995
Stiftelsesdato: 27.11.1979

Takstobjektet:
4-Roms andelsleilighet.
Fra stuen er det utgang til innglasset balkong på 13,6m².
Tilhørende leiligheten er det en ekstern bod i samme etasje som leiligheten på 4m².

Oppvarming: Varmekabler på badene, ellers elektrisk oppvarming. Teknisk tilstand på varmekabler er ikke kontrollert.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i fellesgang og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

VVS: Leiligheten har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet rør-i-rør, plastrør til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse.

DOKUMENTKONTROLL:
Opplysninger fra hjemmelshaver.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Gulv: Badene har flislagt gulv, resterende rom har laminatgulv.

Vegger: Badene har fliser, resterende rom har malte flater.

Tak: Malte flater.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen. Oppdragsgiver/eier deltok under befaringen med mulighet for å informere om svakheter som bør undersøkes grundigere.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Opplysninger fra hjemmelshaver, leiligheten ble oppgradert i 2022 med blant annet:

- Oppgradert badene.
- Montert ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer.
- Rør-i-rørsystem.
- Senket himlinger og montert spotter.
- Lagt nytt overflategulv.
- Oppgradert vegg- og himlingsflater.
- Montert nye innerdører og belistning.

FELLESKOSTNADER:

-

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1. Etasje	106	4	14	0
SUM BYGNING	106	4	14	0
SUM BRA	124			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

Gang(13m²), bad(2,7m²), bad/vaskerom(10,5m²), soverom(6,3m²), soverom(6,8m²), soverom(14,5m²), stue og kjøkken(46,9m²).

BRA-e:

1. Etasje: Ekstern bod(4m²).

MERKNADER OM AREAL:

Arealene av hvert rom (nettoareal) summert vil avvike fra oppgitt totalt areal. Dette som følge av at tykkelsen av skillevegger/innervegger og eventuelle sjakter eller piper er trukket fra nettoarealet av hvert rom, men skal iht. målereglene (NS3940) medregnes i totalarealet.

Takstmann har ikke kontrollert seksjoneringspapirer, tegninger eller andre godkjenninger tilknyttet eksterne boder. Eksterne boder er fremvist av eier og kan avvike.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Det var ingen hindringer på befaringsdagen. Klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbørsmengde m.m. vil kunne påvirke boligen. Se pkt. Tilleggsopplysninger for ytterligere informasjon.

ANDRE MERKNADER:

Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt i.h.t. Lov om avhending. Eventuelle avvik som er funnet og kontrollert på befaringsdagen står nærmere beskrevet under den aktuelle bygningsdelen.

Det gjøres oppmerksom på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/modernisering/endring kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1983 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter og byggemetoder som var gjeldende da boligen ble oppført. Oppføring av boliger i Norge er underlag en rekke forskrifter og ulike bygningskrav, på bakgrunn av boligens alder må det derfor påregnes et avvik i forhold til dagens regelverk og standarder for oppføring av bolig.

Deler av konstruksjonsmåten har en oppbygning som erfaringsmessig har høyere skadefrekvens enn moderne byggemetoder.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Hjemmelshaver

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

Ansvarlig for rapporten:

Mats Hansen

Tømrersvenn, byggmester og BMTF sertifisert takstmann

08/10/2026



Mats Hansen

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er benyttet fliser på veggene og malte flater i himlingen.

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Merknader:

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er benyttet fliser på gulvet.

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Ved kontroll ble det ikke registrert bom i fliser, det gjøres oppmerksom på at mindre tilfeller av bom i fliser kan oppstå. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.

Merknader:

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Alder og observasjoner gjort på befaringsdagen tilsier at det er membran.

Det er benyttet plastsluk.

Hulltaking:
Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av våtrommets alder. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

Badet inneholder: Vegghengt toalett, helstøpt servant, skuffer under servant med slette fronter, dusjdører i klart glass.

Merknader:

1.2 Bad/vaskerom

TG 1 1.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er benyttet fliser på veggene og malte flater i himlingen.

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:

TG 1 1.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er benyttet fliser på gulvet.

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Ved kontroll ble det ikke registrert bom i fliser, det gjøres oppmerksom på at mindre tilfeller av bom i fliser kan oppstå. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.

Merknad/vurdering av avvik:
Det er montert dusjvegg mot dusjsonen, fallforholdet på gulvet gjør at lekkasjevann kan renne mot dusjveggen. Dusjveggen er tett noe som medfører økt risiko for vannansamlinger ved dusjveggen. Det bør vurderes å lage en åpning i bunn er benytte annen type vegg som er åpen på undersiden.

Merknader:

TG 1 1.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Alder og observasjoner gjort på befaringsdagen tilsier at det er membran.

Det er benyttet plastsluk.

Hulltaking:
Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av våtrommets alder. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

Badet inneholder: Vegghengt toalett, helstøpt servant, skuffer under servant med slette fronter, dusjdører i klart glass, opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder.

Merknader:

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Kjøkkeninnredning med slette fronter, benkeplate i stein, over benkeplaten er det benyttet malte flater, oppvaskkum, ventilator (kullfilter).

- Integrert induksjonsplatetopp
- Integrert stekeovn
- Integrert mikrobølgeovn
- Integrert oppvaskmaskin
- Integrert kjøleskap
- Integrert fryseskap

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Fuktkontroll som er foretatt med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses og være fare for fuktvandring. Disse områdene er i hovedsak i underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og på gulv rundt sokkel list.

Merknad/vurdering av avvik:
I henhold til NS3600 gir kullfilterventilator avvik i standarden som ligger til grunn for utarbeidelse av tilstandsrapport. For å tilfredsstille standarden må ventilatoren skiftes ut til mekanisk avtrekksvifte. Lovlighet av dette må sjekkes med borettslaget. Vær oppmerksom på at enkelte borettslag ikke tillater andre ventilatorer enn kullfilterventilator. Ventilator med kullfilter gir ikke avtrekksventilasjon, kun rensing av avtrekk fra steking/koking. Kullfilter må rengjøres/skiftes.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Generelt: Normal brukslitasje på overflater. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.
Vinduene er fra 2003.
Vinduene har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Altandør med felt av isolerglass.
Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Det ble ikke oppdaget punkterte glass under befaringen. Punkterte glass kan tidvis være vanskelig og observere.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Fra stuen er det utgang til innglasset balkong på 13,6m².

Merknader:

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

©mstr.no

www.bmtf.no

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er spalte på innebygget sisterne for WC.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg er ikke videre undersøkt. Utvendige vann- og avløpsrør er ikke kontrollert.

Det er benyttet rør i rør - plastrør til vannforsyningsrør.
Forventet levetid på plastrør: 25 - 50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast.
Forventet levetid for sluk av plast: 30-50 år.

Merknader:

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2022

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Varmtvannsberederen er plassert på badet og er av typen OSO 190 liter.

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Boligen tilfredsstiller ikke kravet til ventilasjon etter dagens krav. Under oppføringstidspunktet til boligen var det andre krav som var gjeldende.

For å oppfylle kravene til de nyeste bygningsforskriftene skal man nå benytte balansert ventilasjonsanlegg.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i fellesgang og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Det er ikke opplyst om årstall for forrige tilsyn av det elektriske anlegget. Det foreligger ikke dokumentasjon på gjennomført tilsyn eller dokumentasjon etter gjennomført tilsyn (dokumentasjon på avvik, mangler eller dokumentasjon på at anlegget er uten avvik).

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Branntekniske forhold:
Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver etasje i boligen.

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Merknader:

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

Tilleggsopplysninger:

Den bygningssakkyndige har ikke kontrollert om det foreligger offentligrettslige pålegg fra kommunen. Det er ikke kontrollert om det er pågående byggesaker, endringer i reguleringsplan som berører den aktuelle eiendommen eller andre ytre påvirkninger.

Vedrørende egenerklæringsskjema: Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgaven, det anbefales eventuelle interessenter å lese gjennom skjema før et eventuelt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapporten.

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres eier/selger til å informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten har den bygningssakkyndige ikke gjort undersøkelser/vurderinger av bygningens estetikk og arkitektur, fellesarealer (med mindre boligeieren har vedlikeholdsplikt for fellesarealer), tilleggsbygg som garasje, biloppstillingsplass eller lignende i fellesanlegg/fellesområdet.

Takstmannens vurdering ved TG2:

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Bergby &Partners

Gjensidige

Egenerklæring

Breimyra 162, 5134 FLAKTVEIT

02 Oct 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Breimyra 162	Breimyra 162	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

15.07.22.

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Vi har selv bodd i leiligheten siden 15.07.22.

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Protector Forsikring ASA-24

Informasjon om selger

Selger

Larsen, Malin Hellebø

Selger

Thomsen, Alexander Miguel

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2022

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Totalrenovering av to bad. Lagt rør i rør. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, samt varmtvannsbereder på ene badet.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bergen Rørleggerservice

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2022

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Trekt alt på nytt. Montert og lagt opp til spotter (styrt av Plejd) samt nye stikkontakter i hele leiligheten. Montert komfyrvakt på kjøkkenet. Lagt nye varmekabler på begge bad (styrt av Ctm lyng termostat).

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rutledal Elektro AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2022

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Komplett rør i rør installasjon for to stk bad og kjøkken. Bytting av sluk og avløpsrør fra dekke fram til utstyr. Montering av inb sisterner med lekkasjekasse.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bergen Rørleggerservice

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Skjeggkre har dukket opp i alle rom. Saken er meldt til forsikringsselskapet. Det har vært skadedyrfirma på befaring og gjennomført skadedyrkontroll, hvor det ble iverksatt tiltak for bekjempelse av skadedyrene. Det har ikke vært behov for gjentatt behandling.

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 76142640

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Alexander M G Thomsen	**2026-10-02**	**Malin Hellebø Larsen**	**2026-10-02**

Identification

Alexander M G Thomsen

Identification

Malin Hellebø Larsen

Signicat

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

Energiattest



Adresse **Breimyra 162, 5134 FLAKTVEIT**	
Dato for energimerking **02.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-362992**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **139752805**
Gårdsnummer **206**	Bruksnummer **317**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1983**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **120,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **13,2 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **314,70**

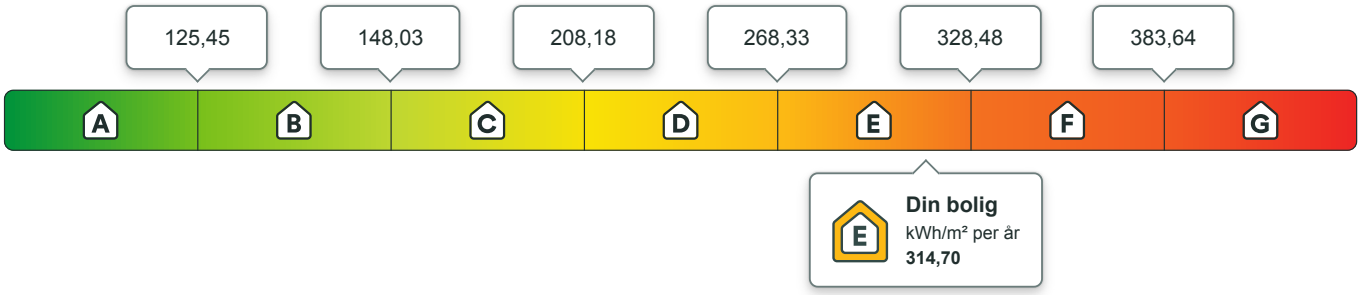
Breimyra 162, 5134 FLAKTVEIT

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
3 991,98	**302,42**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Breimyra 162, 5134 FLAKTVEIT

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Breimyra 162, 5134 FLAKTVEIT

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 6: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 7: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 15: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 16: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 17: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Innkalling til

Generalforsamling

Langerinden Borettslag



Innkalling til ordinær generalforsamling for Langerinden Borettslag

Andelseierne i Langerinden Borettslag innkalles herved til ordinær generalforsamling onsdag 27.05.2026 kl 18:00. Generalforsamlingen vil bli holdt i felleslokalet i Breimyra 70-72

Dagsorden

1 Konstituering

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

2 Årsberetning 2025

3 Godkjenning av årsregnskap for året 2025/Revisjonsberetning

4 Fastsetting av godtgjørelse til styret

5 **Valg**

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

6 Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

7 Innmeldte saker

- 7.1 Spesifiserte regnskapsnoter for styret og ansattes ytelser i årsregnskap
- 7.2 Krav til at gavekostnader skal ned
- 7.3 Reiser/møter kostnader må ned

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

15.05.2026

Styret

2. Årsberetning 2025

Årsberetning for 2025 er vedlagt i innkallingen.

Forslag til vedtak: Årsberetningen tas til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2025/Revisjonsberetning

Årsregnskapet og revisjonsberetningen er vedlagt innkallingen.

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

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

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

Styrets innstilling: Styret foreslår at honoraret økes med vanlig indeksregulering (KPI 3,6% fra mars 2025 til mars 2026) og foreslår at honoraret økes fra kr. 427.000 kroner til 442.372 kroner.

5. Valg

Styrets sammensetning:

- Sebastian R. Gonzalez, styreleder valgt for 2 år i 2025
- Evelyn Knutsen, styremedlem valgt for 2 år i 2025
- Mari-Anne Johansen, styremedlem valgt for 2 år i 2025
- Gro Lisbeth Bernstrøm, styremedlem valgt for 2 år i 2024
- Monica Blomberg, styremedlem valgt for 1 år i 2025 (ble valgt i 2025 for å fullføre perioden etter et styremedlem som trakk seg. Vervet er derfor på valg i år.)
- Therese Gonzalez, varamedlem valgt for 1 år i 2025
- Britt Elin Solvang, varamedlem valgt for 1 år i 2025

5.1 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for en periode på to år om gangen. Følgende medlemmer er på valg:

- Gro Lisbeth Bernstrøm, ønsker gjenvalg
- Monica Blomberg, ønsker gjenvalg

Forslag til vedtak: Gro Lisbeth Bernstrøm og Monica Blomberg foreslås gjenvalgt for ny periode. Valget avgjøres av generalforsamlingen.

5.2 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges normalt for en periode på ett år om gangen. Følgende varamedlemmer er på valg:

- Therese Gonzalez, ønsker gjenvalg
- Britt Elin Solvang, ønsker gjenvalg

Forslag til vedtak: Therese Gonzalez og Britt Elin Solvang foreslås gjenvalgt for ny periode. Valget avgjøres av generalforsamlingen.

5.4 Valg av valgkomité

6. Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

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

7. Saker

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

7.1 Krav om spesifisert regnskapsnote for styret og ansattes ytelser i årsregnskap – Innmeldt sak fra Gerd Skaar

«Generalforsamlingen pålegger styret og forretningsfører å utarbeide en egen note til årsregnskapet fra og med regnskapsåret 2026. Noten skal inneholde alle utbetalinger og økonomiske fordeler til styrets medlemmer, varamedlemmer og ansatte, herunder vedtatt styrehonorar, andre honorarer/godtgjørelser og naturalytelser (f.eks. fri bil, telefon og forsikringer).

Forslagsstiller ønsker økt åpenhet rundt kostnader knyttet til styrets godtgjørelse, og bedre innsyn i hvordan midlene forvaltes.»

Styrets vurdering:
Generalforsamlingen vedtar en samlet sum for styrehonorar og eventuelle øvrige godtgjørelser til styret. Kostnadene fremgår av årsregnskapet, som utarbeides og presenteres i tråd med gjeldende regelverk, god regnskapsskikk og anbefalinger fra revisor og forretningsfører.

Styret vurderer at dagens løsning gir tilstrekkelig og god innsikt i hvordan borettslagets midler forvaltes. Forslaget innebærer en ytterligere detaljering av godtgjørelser på enkeltpersoner, utover lovkrav og etablert praksis, uten å gi økt reelt innsyn eller vesentlig merverdi for andelseierne.

Etter styrets vurdering vil slik detaljering ikke styrke beslutningsgrunnlaget, men kan bidra til å flytte fokus fra økonomi og drift til enkeltpersoner.

Styrets innstilling:
Styrets anbefaling er derfor at forslaget avvises.

7.2 Krav til at gavekostnadene skal ned – Innmeldt sak av Gerd Skaar

«Generalforsamlingen vedtar at det settes et tak på kr 1 000 per år til bruk på gaver. Det skal samtidig opplyses om formål og mottaker av eventuelle gaver.

Forslagsstiller viser til gavekostnader på kr 21 884 i 2024 (totalt kr 52 589 over tre år), og ønsker redusert bruk samt økt innsyn i hvordan slike kostnader benyttes.»

Styret innstilling:
Styret har ingen særskilt anbefaling i saken og overlater vurderingen til generalforsamlingen.

7.3 Reiser/møter kostnadene her må ned – Innmeldt sak av Gerd Skaar

«Generalforsamlingen vedtar at kostnader til reiser, møter og kurs skal reduseres.

Forslagsstiller viser til kostnader på kr 79 273 i 2024 (totalt kr 203 662 over tre år), og stiller spørsmål ved nivået og prioriteringen av disse utgiftene.»

Styrets vurdering:
Styret har ingen kostnader knyttet til reiser eller møter. Nevnte kostnader er knyttet til kurs i regi av Vestbo som anses å være relevant og viktig for effektiv drift av borettslaget.

Styrets innstilling:
Styret foreslår at utgifter til kurs holdes på samme nivå.

Fullmakt

Undertegnede gir herved (fyll inn navn):_____

Fullmakt til å møte og avgi stemme på mine vegne på generalforsamlingen for Langerinden Borettslag onsdag 27.05.2026

Sted:_____ Dato:_____

_____

Eiers signatur og navn i blokkbokstaver

Kun eiere eller personer med fullmakt har stemmerett.

Borettslag: Kun én fullmakt per person

Burettslagslova § 7-3. Fullmektig

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

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

Årsberetning 2025 for Langerinden Borettslag

Virksomheten art og lokalisering

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

Selskapet ligger i Bergen kommune.

Styrets arbeid

Styret har avholdt 16 møter i 2025.

Styrets viktigste arbeidsoppgaver i beretningsperioden har vært organisering av:

- Avtaler, herunder reforhandling, fornyelse og inngåelse av avtaler med Protector Forsikring, BankAdvisor, Anticimex, VestPark, Proventa, Bergen Portservice, Vest Rørleggerservice og Avarn Sikkerhetstjenester.
- Møter med ANEO og Elaway for å flytte ladeanlegget til ny ladeoperatør.
- gjennomgang av lånebetingelser og refinansiering av langsiktige lån til vesentlig bedre rentevilkår. Det er i den sammenheng inngått avtale med BankAdvisor for rådgivning og etablert nytt budsjettverktøy for bedre økonomisk styring.
- Grundig kostnadsgjennomgang og gjennomføring av kostnadsreduserende tiltak, som har gitt betydelige besparelser.
- Ventilasjonsrens av leiligheter og felles aggregat på tak.
- Oppfølging av daglig drift i samarbeid med vaktmester
- Oppdatere og oppfølging av vedlikeholdsplan i samarbeid med vaktmester
- Budsjettarbeid, behandling av løpende saker og sikring av god informasjonsflyt til beboerne.

I året som kommer mener styret det vil være riktig å konsentrere seg om:
Økonomi og budsjett
Vedlikeholdsplaner
HMS
Bomiljø
Kurs for styret

Vedlikehold og påkostninger

Styret har i løpet av året utført følgende vedlikeholdsoppgaver:

- Reparasjon av garasjedekke i garasjer
- Nytt lysanlegg i alle garasjer
- Kappet og ryddet større områder i skog
- Opprydning i busker og bed
- Sportsboder har fått nye lys
- Ventilasjonsrens av alle leiligheter
- Påfyll av jord for utjevning av plener i borettslaget
- Nytt skilt med oversikt av borettslagene
- Felleslokalet har blitt vasket ned og malt opp igjen

Følgende vedlikeholdsoppgaver planlegges utført:

- Reparasjon av trappenedganger til garasjer
- Inngangspartier skal vaskes, skrapes og males
- Dekke ved inngangspartier skal utbedres
- Grunnmur må males
- Vedlikeholde tak for mose

Borettslagets bygningsmasse og eiendommer framstår i dag slik: God. Vedlikehold utføres i henhold til vedlikeholdsplanen, samt løpende etter behov.

Internkontroll

Styret benytter **VestboHMS** som system for internkontroll. HMS-planen inneholder faste kontrollpunkter med definerte intervaller, og disse følges opp jevnlig for å sikre systematisk og dokumentert oppfølging av helse-, miljø- og sikkerhetsarbeidet. Vaktmester følger opp HMS-planen i samråd med styret.

Forretningsførsel, revisjon, forsikring

Borettslagets forretningsfører er Vestbo BBL.
Vestbos revisor er EY AS.
Borettslagets forsikringsselskap har vært IF Skadeforsikring frem til november 2025.
Protector Forsikring er ny forsikringsleverandør fra november 2025.
Borettslaget har tegnet følgende forsikringer: Fullverdiforsikring for bygningsmassen.
Borettslagets egenandel ved skade er kr 15 000.

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

Det er siste år har skadesaker i hovedsak skyldes lekkasjer.

Henvendelser i tilknytning til skadesaker før november 2025 rettes Vestbo. Skadesaker fra november 2025 rettes styret i Langerinden Borettslag.

Styresammensetning/andre tillitsvalgte

Styret har siden ordinær generalforsamling tirsdag 20.05.2025 bestått av:
Styreleder, Sebastian R. Gonzalez
Styremedlem, Evelyn Knutsen
Styremedlem, Gro Lisbeth Bernstrøm
Styremedlem, Mari-Anne Johnsen
Styremedlem, Monica Blomberg
Varamedlem, Therese Gonzalez
Varamedlem, Britt Elin Solvang

Andre tillitsvalgte i perioden: f.eks valgkomité, dugnadsleder etc.

Vi har hatt valgkomité i perioden.

Av styrets medlemmer er følgende på valg:
Monica Blomberg, styremedlem. Ønsker gjenvalg
Gro Lisbeth Bernstrøm, styremedlem. Ønsker gjenvalg
Britt Elin Solvang, varamedlem. Ønsker gjenvalg
Therese Gonzalez, varamedlem. Ønsker gjenvalg

Boligomsetning

Gjennomsnittspris for solgte leiligheter 2025 var:

2-roms leilighet:	kr. 3.132.210
4-roms leilighet/rekkehus:	kr. 3.489.281

Årsberetningen er godkjent av styret.

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		11 107 944	10 640 370	11 102 068	11 107 068
Andre inntekter	7	5 216 837	5 321 962	5 103 872	5 165 688
SUM INNTEKTER		**16 324 781**	**15 962 332**	**16 205 940**	**16 272 756**
KOSTNADER:					
Lønnskostnader	8	572 122	541 331	545 440	604 800
Innberetningsplikt.personalkostnader	8	0	0	0	4 200
Styrehonorar	8	427 000	381 700	427 000	442 000
Arbeidsg.avg., personalkostn.	8	197 874	180 206	222 860	248 191
Andre personalkostnader	8	4 781	4 638	5 566	6 000
Avskrivninger	2	29 000	30 867	29 000	29 000
Forretningsførsel		341 184	319 368	334 885	352 154
Kontingent BBL		55 800	55 800	55 800	55 800
Andre honorarer		29 630	23 250	48 250	33 250
Revisjon		11 750	11 750	12 250	11 750
Forsikringspremier		688 485	509 126	509 100	627 295
Energikostnader		851 720	1 039 648	1 100 000	1 000 000
Kommunale avgifter		3 475 887	3 173 680	3 406 679	3 662 091
Andre driftskostnader	9	2 789 443	2 416 497	2 547 464	2 544 700
Vedlikehold	10	1 314 205	1 295 431	1 381 000	810 000
Rehabilitering		289 517	0	0	275 000
SUM KOSTNADER		**11 078 397**	**9 983 292**	**10 625 294**	**10 706 231**
DRIFTSRESULTAT		**5 246 384**	**5 979 039**	**5 580 646**	**5 566 525**
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		49 265	48 744	0	0
Finanskostnader		3 708 938	3 948 537	3 773 981	3 357 779
NETTO FINANSPOSTER		**-3 659 673**	**-3 899 793**	**-3 773 981**	**-3 357 779**
ÅRSRESULTAT	**1, 4**	**1 586 711**	**2 079 247**	**1 806 665**	**2 208 746**
Overføringer og disponeringer		**1 586 711**	**2 079 247**	**0**	**0**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
Eiendom	2, 3	128 991 835	128 991 835
Biler og arbeidsmaskiner	2	217 500	246 500
Andre driftsmidler	2	1 158 317	1 158 317
Sum anleggsmidler		**130 367 653**	**130 396 653**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer:			
Kundefordringer		0	6 359
Restanser felleskostnader		162 887	0
Vestbo i mellomregning		88 084	2 465 809
Andre fordringer		814 288	1 089 369
Bankinnskudd og kontanter:			
Innestående bank		2 394 893	18 493
Sum omløpsmidler		**3 460 152**	**3 580 030**
SUM EIENDELER		**133 827 804**	**133 976 682**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
INNSKUTT EGENKAPITAL:			
Andelskapital	4	18 600	18 600
Overkursfond	4	3 037 512	3 037 512
Sum innskutt egenkapital		**3 056 112**	**3 056 112**
OPPTJENT EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital	4	34 096 341	32 509 629
Sum opptjent egenkapital		**34 096 341**	**32 509 629**
Sum egenkapital	**4**	**37 152 453**	**35 565 741**
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Husbanken	5, 6	10 859 771	11 818 973
Pant-og gjeldsbrev lån	5, 6	59 512 837	60 163 427
Annen langsiktig gjeld	5	-50 791	0
Borettsinnskudd	6	23 900 888	23 900 888
Garasje innskudd	6	1 653 000	1 653 000
Sum langsiktig gjeld:		**95 875 706**	**97 536 288**
Kortsiktig gjeld:			
Forskuddsbetalt felleskostnader		124 716	0
Leverandørgjeld		566 948	768 131
Skyldig off. myndigheter		36 076	40 343
Annen kortsiktig gjeld		71 906	66 179
Sum kortsiktig gjeld		**799 646**	**874 653**
Sum gjeld:		**96 675 352**	**98 410 941**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**133 827 804**	**133 976 682**

Sted:_____, dato:_____

Sebastian Gonzalez Styreleder	Gro Lisbeth Bernstrøm Styremedlem	Evelyn Knutsen Brundtland Styremedlem
Monica Blomberg Styremedlem	Mari-Anne Johnsen 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.	**2 705 377**	**2 098 569**
B. Endring disponible midler		
Årsresultat (se resultatregnskap)	1 586 711	2 079 247
Tilbakeføring av avskrivning	29 000	30 867
Endring langsiktig gjeld (avdrag/opptak)	-1 609 792	-1 503 306
Andre poster som påvirker disponible midler	-50 791	0
B. Årets endring i disponible midler	**-44 871**	**606 808**
C. Disponible midler	**2 660 505**	**2 705 377**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans	88 084	2 465 809
Kortsiktige fordringer	977 175	1 095 728
Kontanter og bankinnskudd	2 394 893	18 493
Omløpsmidler	**3 460 152**	**3 580 030**
Kortsiktig gjeld	**-799 646**	**-874 653**
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	**2 660 505**	**2 705 377**

Note 2 - Anleggsmidler/varige driftsmidler

	Altaner 2018 og 2019	Kompaktlaster med tilbehør	Byggningsmessig Anlegg	Strømmålere fellesmålingsanle	Kontor og leiligheter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	58 460 158	290 000	67 780 000	1 158 317	2 751 677
Årets tilgang :	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	58 460 158	290 000	67 780 000	1 158 317	2 751 677
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	72 500	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	58 460 158	217 500	67 780 000	1 158 317	2 751 677
Årets avskrivninger :	0	29 000	0	0	0
Anskaffelsesår :	2019	2023	1981	2008	2010
Antatt levetid i år :		10			

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

Note 3 - Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør

	Regnskap 2025
1100 Bygningsmessige anlegg	70 531 677
1101 Rehabilitering/påkostning	58 460 158
Sum	**128 991 835**

Note 4 - Egenkapital

	01.01.2025	Årets resultat	31.12.2025
Endring av egenkapital i år			
Innskutt egenkapital	18 600	0	18 600
Annen egenkapital	32 509 629	1 586 711	34 096 341
Overkursfond	3 037 512	0	3 037 512
Sum egenkapital 31.12.	**35 565 741**	**1 586 711**	**37 152 453**

Note 5 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**	**Husbanken**	**Husbanken**
Lånenummer:	**95217460728**	**13546000 4**	**13546000-4**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2021	2004	2004
Rentesats:	4.99 %	4.281 %	4.281 %
Betingelser:		Flytende	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.06.2058	31.12.2034	31.12.2034
Opprinnelig lånebeløp:	64 000 000	10 204 000	13 546 000
Lånesaldo 01.01:	60 163 427	4 897 304	6 921 669
Avdrag i perioden:	650 590	397 455	561 747
Lånesaldo 31.12:	**59 512 837**	**4 499 849**	**6 359 922**
Saldo 5 år frem i tid:	55 337 956	2 202 610	3 113 089

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	36	388 991	14 003 676
	36	386 631	13 918 716
	36	381 777	13 743 972
	24	380 663	9 135 912
	1	370 034	370 034
	1	368 782	368 782
	14	367 704	5 147 856
	2	366 872	733 744
	4	364 007	1 456 028
	1	363 479	363 479
	18	360 325	6 485 850
	1	358 039	358 039
	12	357 208	4 286 496

Noten viser fellesgjeld fordelt på de ulike leilighetstypene.

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

Note 6 - Gjeld som er sikret med pant utgjør

	Regnskap 2025	**Regnskap 2024**
2240 Husbanklån	10 859 771	11 818 973
2230 Andre pantelån	59 512 837	60 163 427
2250 Borettsinnskudd	23 900 888	23 900 888
2253 Innskudd garasjer	1 653 000	1 653 000
Sum	**95 926 496**	**97 536 288**

Note 7 - Andre inntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
3616 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	1 176 264	1 197 468
3620 Innkreving strøm	7 922	16 699
3685 Diverse inntekter fri	140 044	16 955
3690 Leieinntekter	3 892 608	4 090 839
Sum	**5 216 837**	**5 321 962**

Konto 3690 utbedring altaner
Konto 3685: Garasjeportåpner, inntekt huskasse, Heia Nabolaget, brøyting, nissefest og garasjeutg. nabolag, kontantoppgjør IF

Note 8 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
5000 Lønn ansatte	523 008	483 332
5020 Feriepenger	62 761	58 000
5360 Honorarer	4 100	0
5800 Refusjon sykepenger	-17 748	0
5252 Personforsikring skattepliktig	7 100	6 181
5290 Motkonto for gruppe52	-7 100	-6 181
5330 Styrehonorar	427 000	381 700
5400 Arbeidsgiveravgift	142 168	128 366
5401 Arbeidsgiveravg. av påløpt ferielønn	8 849	8 178
5420 Innberetning aga pensjon	96 916	81 759
5421 Motkonto aga pensjon	-47 079	-39 175
5425 Trekk pensjon ansatte	-11 165	-10 521
5426 OTP lagene	8 184	11 599
5610 Andre personalforsikringer	4 781	4 638
Sum	**1 201 776**	**1 107 875**

Selskapet har hatt 1 ansatt i løpet av regnskapsåret.

Note 9 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
5124 Fri dugnadsutbetaling	12 100	0
6360 Renhold	475 837	441 255
6391 Alarm og brannvern	4 586	4 176
6395 Sommer- og vinterkostnader	97 060	127 979
6400 Leie maskiner	16 394	0
6500 Verktøy	79 538	38 016
6560 Rekvisita	3 728	8 577
6570 Arbeidsklær og verneutstyr	2 526	9 024
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	389 609	201 044
6790 Vakthold	265 827	200 168
6860 Møte,kurs,oppdatering, o.l	58 969	79 273
6890 Parkeringsleie/kostnader	0	41 618
6900 Elektronisk kommunikasjon	12 008	13 923
6980 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	1 273 356	1 144 268
7000 Drivstoff	11 705	17 325
7020 Vedlikehold biler	14 544	18 100
7090 Annen kostnad transportmidler	4 243	19 842
7190 Annen kostnadsgodtgjørelse	0	1 226
7430 Gave, ikke fradragsberettiget	18 411	21 884
7520 Premie sikringsfond felleskostnader	12 298	15 975
7710 Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	3 053	0
7720 Generalforsamling	19 282	4 065
7770 Bank og kortgebyrer	1 853	1 400
7781 Bomiljø	12 516	7 361
Sum	**2 789 443**	**2 416 497**

Note 10 - Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	549 869	698 863
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	242 734	43 733
6620 Reparasjon og vedlikehold utstyr	0	4 161
6640 Periodisk vedlikehold	419 336	429 718
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	66 086	94 956
6695 Forsikringsskadesaker	36 180	24 000
Sum	**1 314 205**	**1 295 431**

Resultat og balanse med noter for Langerinden Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

Langerinden Borettslag:

Styreleder, Sebastian Gonzalez, 12. mars 2026
Styremedlem, Evelyn Knutsen Brundtland, 11. mars 2026
Styremedlem, Gro Lisbeth Bernstrøm, 11. mars 2026
Styremedlem, Monica Blomberg, 10. mars 2026
Styremedlem, Mari-Anne Johnsen, 9. mars 2026

Offentlig tilgjengelige nøkkeltall for likviditet og soliditet for Langerinden Borettslag.



Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

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

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Langerinden Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: AV9VT-RYS31-3OZKH-ZOUZS-FG4FQ-7R73D

Shape the future
with confidence

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

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

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

Bergen, 16. mars 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: AV9VT-RYS31-3OZKH-ZOUZS-FG4FQ-7R73D

A member firm of Ernst & Young Global Limited

PENNEO

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

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

Truls Nesslin
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5993-4-2263660
IP: 147.161.xxx.xxx
2026-03-16 12:01:26 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: AV9VT-RYS31-3OZKH-ZOIZS-FG4FQ-7R73D

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

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

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

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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Langerinden Borettslag onsdag 27.05.2026 kl. 18:00 - Felleslokalet Breimyra 70-72.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

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

Vedtak:

Fra andelseierne møtte: 15

Antall fremlagte fullmakter: 1

Hvilket utgjorde **16** stemmeberettigede til stede.

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Innkalling og dagsorden tas til godkjenning

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent.

1.3 Valg av møteleder

Som møteleder ble **Sebastian Gonzalez** fra Langerinden Borettslag foreslått.

Vedtak:

Som møteleder ble følgende valgt: **Sebastian Gonzalez**

1.4 Valg av referent

Som referent ble **Mari-Anne Johnsen** foreslått.

Vedtak:

Som referent ble følgende valgt: **Mari-Anne Johnsen**

1.5 Valg av protokollvitne

I tillegg til møteleder skal protokollen undertegnes av en andelseier.

Vedtak:

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble følgende valgt: **Linda Haveland**

1.6 Valg av tellekorps

Det velges et tellekorps blant de fremmøtte.

Vedtak:

Som tellekorps ble følgende valgt: **Linda Haveland og Toril W.Wolfe**

2. Årsberetning 2025

Årsberetning for 2025 er vedlagt innkallingen og ble gjennomgått i møtet. Det ble gitt anledning til å stille spørsmål.

Vedtak:
Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2025/Revisjonsberetning

Årsregnskapet og revisjonsberetningen er vedlagt innkallingen.

Vedtak:
Årsregnskapet ble godkjent

Revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Styrehonoraret fastsettes for foregående periode, som et samlet beløp til fordeling blant styrets medlemmer. Styret foreslår at honoraret økes med vanlig indeksregulering (KPI 3,6% fra mars 2025 til mars 2026) og foreslår at honoraret økes fra 427 000 kroner til 442 372 kroner.

Vedtak:
Godtgjørelse for foregående styreperiode settes til kr. 442 372 kroner til fordeling blant styrets medlemmer.

5. Valg

5.1 Valg av styreleder

Styreleder er ikke på valg i år, det er derfor ikke fattet vedtak.

Vedtak:
-

5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for en periode på to år om gangen. Følgende styremedlemmer er på valg:

Monica Blomberg og Gro Lisbeth Bernstrøm.

Styret har innstilt Monica Blomberg og Gro Lisbeth Bernstrøm som styremedlemmer for 2 år. Valget avgjøres av generalforsamling.

Det ble etterspurt benkeforsalg uten respons.

Vedtak:
Som styremedlem for 2 år ble følgende valgt:

Monica Blomberg og Gro Lisbeth Bernstrøm

5.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig og følgende medlemmer er på valg:

Therese Gonzalez og Britt Elin Solvang

Styret har innstilt Therese Gonzalez og Britt Elin Solvang valgt som varamedlemmer for 1 år. Valget avgjøres av generalforsamlingen.

Det ble etterspurt benkeforslag uten respons.

Vedtak:
Som varamedlem for ett år ble følgende valgt:

Therese Gonzalez og Britt Elin Solvang

5.4 Styrets sammensetning etter valget

Vedtak:
Etter valget består styret av:

Sebastian Gonzalez, styreleder valgt for 2 år i 2025

Evelyn Knutsen, styremedlem valgt for 2 år i 2025

Gro Lisbeth Bernstrøm, styremedlem valgt for 2 år i 2026

Monica Blomberg, styremedlem valgt for 2 år i 2026

Mari-Anne Johnsen, styremedlem valgt for 2 år i 2025

Therese Gonzalez, varamedlem valgt for 1 år i 2026

Britt Elin Solvang, varamedlem valgt for 1 år i 2026

5.5 Valg av valgkomité

Valg av medlemmer til valgkomité velges årlig.

Vedtak:
Det ble ikke oppnevnt noen til valgkomité.

6. Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

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

Vedtak:
Følgende delegater og varadelegater ble valgt til Vestbos generalforsamling:

Sebastian Gonzalez, Gerd Skaar, Monica Blomberg og Evelyn Knutsen

7. Saker

Saker som styret har mottatt innen fristen.

7.1 Krav om spesifisert regnskapsnote for styret og ansattes ytelser i årsregnskap – Innmeldt sak fra Gerd Skaar

«Generalforsamlingen pålegger styret og forretningsfører å utarbeide en egen note til årsregnskapet fra og med regnskapsåret 2026. Noten skal inneholde alle utbetalinger og økonomiske fordeler til styrets medlemmer, varamedlemmer og ansatte, herunder vedtatt styrehonorar, andre honorarer/godtgjørelser og naturalytelser (f.eks. fri bil, telefon og forsikringer).

Forslagsstiller ønsker økt åpenhet rundt kostnader knyttet til styrets godtgjørelse, og bedre innsyn i hvordan midlene forvaltes.»

Styrets vurdering:
Generalforsamlingen vedtar en samlet sum for styrehonorar og eventuelle øvrige godtgjørelser til styret. Kostnadene fremgår av årsregnskapet, som utarbeides og presenteres i tråd med gjeldende regelverk, god regnskapsskikk og anbefalinger fra revisor og forretningsfører.

Styret vurderer at dagens løsning gir tilstrekkelig og god innsikt i hvordan borettslagets midler forvaltes. Forslaget innebærer en ytterligere detaljering av godtgjørelser på enkeltpersoner, utover lovkrav og etablert praksis, uten å gi økt reelt innsyn eller vesentlig merverdi for andelseierne.

Etter styrets vurdering vil slik detaljering ikke styrke beslutningsgrunnlaget, men kan bidra til å flytte fokus fra økonomi og drift til enkeltpersoner.

Styrets innstilling:
Styrets anbefaling er derfor at forslaget avvises.

Vedtak sak 7.1:
Forslaget om spesifisert regnskapsnote for styret og ansattes ytelser i årsregnskapet oppnådde ikke tilstrekkelig flertall og dagens praksis videreføres dermed.

7.2 Krav til at gavekostnadene skal ned – Innmeldt sak av Gerd Skaar

«Generalforsamlingen vedtar at det settes et tak på kr 1 000 per år til bruk på gaver. Det skal samtidig opplyses om formål og mottaker av eventuelle gaver.

Forslagsstiller viser til gavekostnader på kr 21 884 i 2024 (totalt kr 52 589 over tre år), og ønsker redusert bruk samt økt innsyn i hvordan slike kostnader benyttes.»

Styret innstilling:
Styret har ingen særskilt anbefaling i saken og overlater vurderingen til generalforsamlingen.

Vedtak sak 7.2:
Forslaget om å redusere gavekostnadene til et tak på 1 000kr per år oppnådde ikke tilstrekkelig flertall og dagens praksis videreføres dermed.

7.3 Reiser/møter kostnadene her må ned – Innmeldt sak av Gerd Skaar

«Generalforsamlingen vedtar at kostnader til reiser, møter og kurs skal reduseres.

Forslagsstiller viser til kostnader på kr 79 273 i 2024 (totalt kr 203 662 over tre år), og stiller spørsmål ved nivået og prioriteringen av disse utgiftene.»

Styrets vurdering:
Styret har ingen kostnader knyttet til reiser eller møter. Nevnte kostnader er knyttet til kurs i regi av Vestbo som anses å være relevant og viktig for effektiv drift av borettslaget.

Styrets innstilling:
Styret foreslår at utgifter til kurs holdes på samme nivå.

Vedtak:

Vedtak sak 7.3:
Forslaget om å redusere kostnader til reiser, møter og kurs oppnådde ikke tilstrekkelig flertall og dagens praksis videreføres dermed.

Protokoll for Langerinden Borettslag

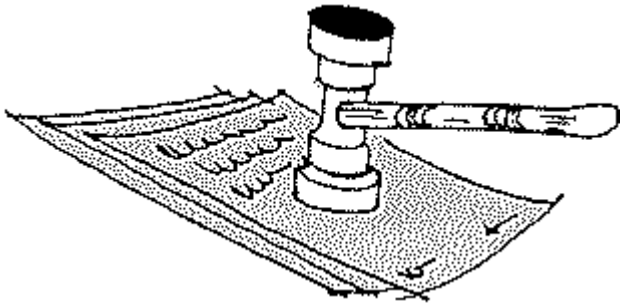
Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Sebastian Gonzalez (sign.)	28.05.2026
Sekretær	Mari-Anne Johnsen (sign.)	29.05.2026
Protokollvitne	Linda Haveland (sign.)	28.05.2026

VESTBO

- for bedre bomiljø

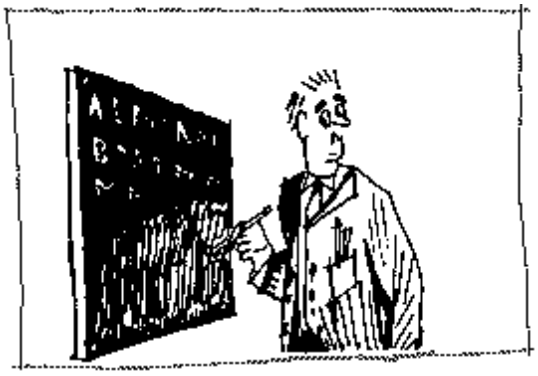
HUSORDENSREGLER
FOR
LANGERINDEN BORETTSLAG



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

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

I henhold til bestemmelsene i lagets vedtekter fastsettes husordensreglene av styret, eventuelt generalforsamlingen i laget.



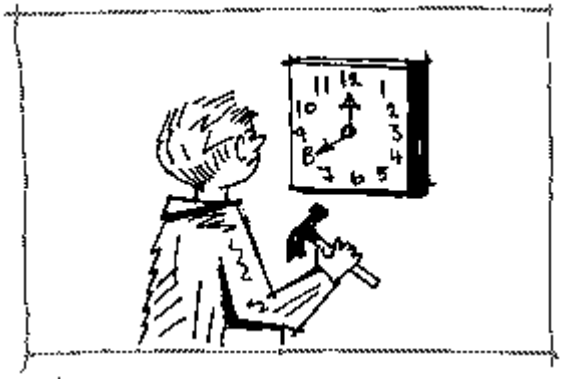
1. Alminnelige ordensregler

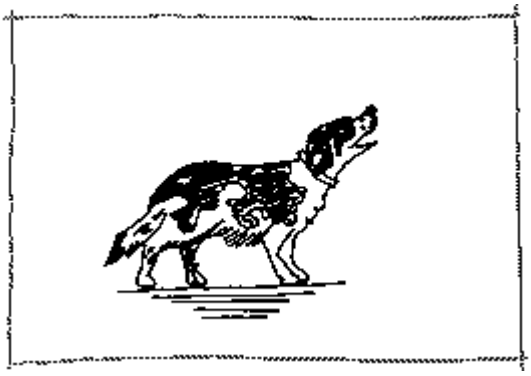
Bruk boligen slik at andre ikke sjeneres.
Vindu eller trapper skal ikke brukes til lufting eller risting av tøy eller sengeklær.

Det er kun tillatt å bruke elektrisk- eller gassgrill på terrassen.

2. Boligen og bo området

Uro i boligen og bo området skal unngåes fra kl. 22.00-07.00.
Musikkøvelser, banking og boring kan bare skje i tidsrommet kl.08.00 – 20.00 på hverdager. Lørdager kl. 9.00 – 18.00
Søndager skal det være stille.



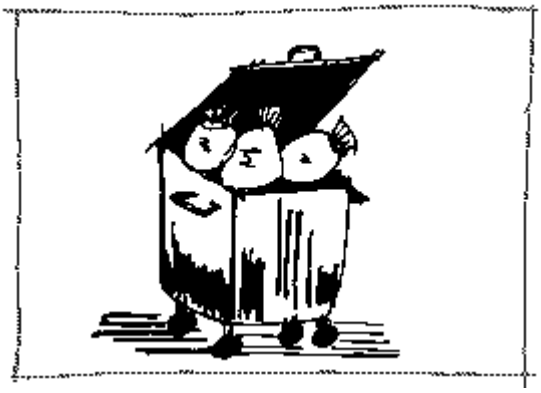


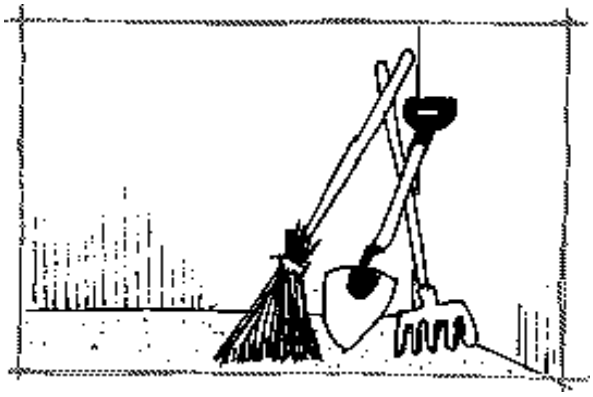
3. Regler for husdyrhold

Det er generelt forbud mot dyrehold. Ved eventuell søknad om dyrehold, skal styret innhente godkjenning fra naboene i begge oppgangene. Søker får skjema på styrekontoret.

4. Boss

Bosset skal være forsvarlig pakket før det legges i beholderne/bosskonteinerne. Boss eller skrot som ikke kan kastes i bosskonteinerne skal kjøres til gjenbruksstasjonen og kastes der.





5.Renhold

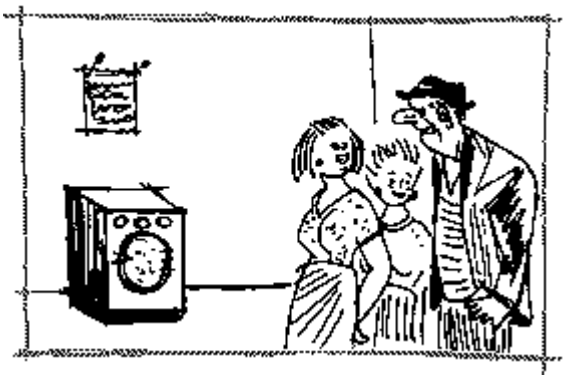
Gangvask utføres av eksternt firma.

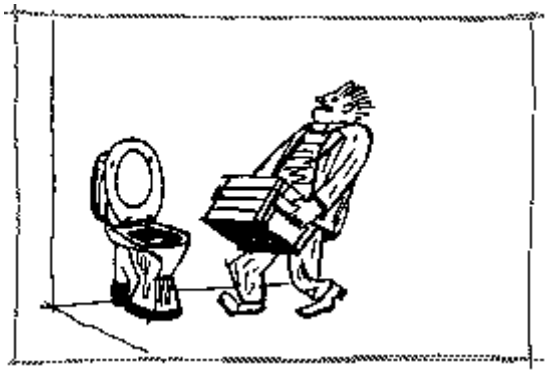
NB! Den enkelte er ansvarlig for å rengjøre fellesarealene etter seg om man forårsaker tilgrising.

Beboere er ansvarlig for å fjerne private ting som er plassert i felles gang, og som kan være til hinder for vaskebyråets sitt arbeid.

6. Tørkeplasser

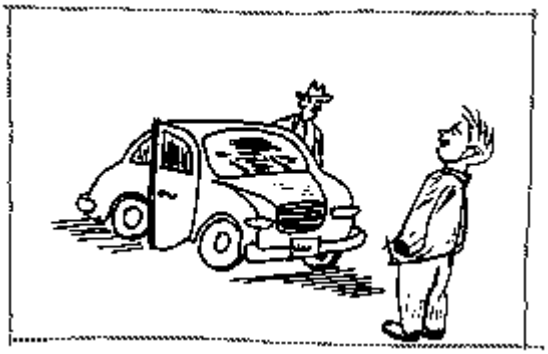
Tørking og lufting av tøy bør så langt det er mulig unngås på søndager, helligdager og offentlige høytidsdager.





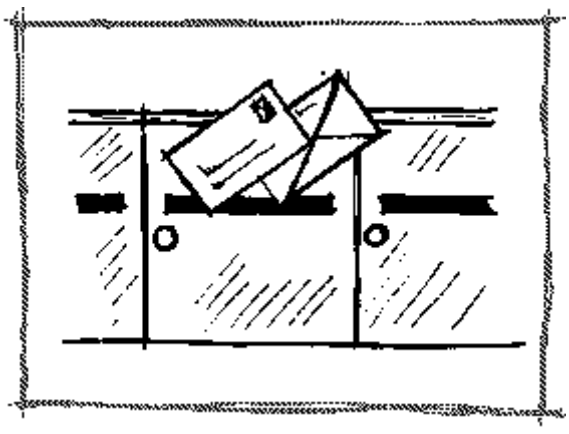
7. Bad, wc og ledninger

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



8. Bilplasser og garasjeanlegg

Parkering av biler og andre kjøretøy skal bare skje på de anviste oppstillingsplassene. Alle andelseierne har egen parkering i garasjeanlegget. Gjesteparkeringsplassene ute skal benyttes av besøkende. Det er ikke tillatt å benytte disse til permanent parkering.
Ulovlig parkerte biler kan medføre borttauing! Det er ikke tillatt å drive ”verksted” i garasjene, eller bruke plassene til oppbevaring av skrot o.l



9. Meldinger og henvendelser

Meldinger fra borettslagets styre eller VESTBO til

andelseierne ved rundskriv eller oppslag, skal gjelde på samme vis som husordensreglene. Henvendelser til styret i borettslaget vedrørende husordensreglene skal skje skriftlig.

10. Plikter/ ansvar



Det vises forøvrig til vedtektene som inneholder bestemmelser om plikter og ansvar, og det vises særlig til bestemmelsene om innbetaling av felleskostnader og indre vedlikehold av boligen. Bruksoverlating (fremleie) må ikke skje uten samtykke/godkjenning fra styret i borettslaget.

11. Sluker på altan

Det er viktig at beboerne renser slukene på altanen og holder disse under oppsikt utover høsten /vinteren. En eventuell vanninntrengning hos naboene på grunn av manglende aktsomhet kan medføre erstatningsplikt. Ref. vedtektene.

12. Fellesarealer

Sykkel boder og fellesgang med boder er beboerne sitt ansvar å holde ryddig og rent. Private eiendeler og skrot er ikke tillatt å plassere her.

13. Røyking

Røyking i oppgangene er ikke tillatt, dette av hensyn til barn og beboere med allergiplager. Sigarettstumper skal kastes på dertil egnet sted og ikke utenfor inngangsdøren.

14. Våtrom

Andelseiere som skal utføre større arbeider i våtrom i leilighetene bes opplyse dette skriftlig til styret og dokumentere skriftlig at arbeidet er utført etter gjeldende retningslinjer for våtrom i boliger. Med større arbeider menes rehabilitering av bad/wc, utskifting av vannlåser, rør, toalett og andre vvs installasjoner. Andelseier er selv ansvarlig for å fremskaffe nødvendig dokumentasjon i forhold til retningslinjer for våtrom.

Retningslinjer for søknad om dyrehold i Langerinden borettslag

I henhold til borettslagets vedtekter § 4-1(5) er det ikke tillatt å anskaffe hund eller katt i borettslaget.

Selv om det er vedtatt et forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og at dyreholdet ikke er til ulempe for andre brukere.

Det skal alltid søkes styret om godkjenning av dyr. Det er ikke lov å anskaffe seg hund/katt før en har fått tillatelse av styret.

1. Alle som har planer om å anskaffe hund/katt må søke styret på forhånd. Dette gjelder både nye andelseier, nåværende andelseiere og ved bruksoverlating av bolig(utleie).

2. Har en fått tillatelse for en hund/katt må en likevel søke på nytt hvis en ønsker å anskaffe en ny eller flere hunder/katter.

3. I søknad må en oppgi type dyr (hund/katt) og hvilken rase.

4. Styret sørger for oppslag i de aktuelle oppgangene om at det er søkt om dyrehold. Beboerne i oppgangen får en frist på 14 dager (21 dager i perioden 15.06 til 20.08) å komme med skriftlig og begrunnet tilbakemeldinger til styret.

5. Styret vil behandle søknaden på førstkommende styremøte etter at fristen for å komme med tilbakemeldinger er gått ut.

6. I søknaden må det alltid gis en nærmere begrunnelse for de grunner en har for å søke om dyrehold. For å få tillatelse til dyrehold må følgende vilkår være oppfylt:
    a. **Søker må ha gode grunner for dyrehold**
    Ved søknad om dyrehold skal det alltid oppgis en begrunnelse for de gode grunnene for å anskaffe hund/katt. Gode grunner som fyller vilkårene er blindehund, tjenestehund for politi og tollvesen. Andre gode grunner kan være helsemessige årsaker f.eks. psykososiale årsaker. Styret vil kreve dokumentasjon av søker før styret kan innvilge søknaden. Det vil i utgangspunktet ikke være nok at en kun ønsker hund/katt.

    b. **Dyreholdet vil ikke være til sjenanse for øvrige beboer**
    For å kunne nekte dyrehold må det fra beboernes side foreligge en ulempe for en eller flere. Ulempen må ha en viss betydning. Det vil ikke være nok at en ikke ønsker dyrehold i oppgangen. Ulemper kan være av både fysisk karakter (ubehagelig lukt, støy, tilgrising i trappeoppganger/sandkasser, astmaproblemer) og psykisk karakter (frykt for hund/katt). Styret vil kreve dokumentasjon av beboer før en avslår søknad om dyrehold.

7. Styret vil i behandlingen av søknaden foreta en interesseavveining i hvert enkelt tilfelle (gode grunner vs ulemper). Styret vil da kunne gi tillatelse til å ha hund/katt i en oppgang, mens det i en annen oppgang vil være god grunn for ikke å tillate dyrehold. Videre en tillatelse til dyrehold i en oppgang ikke automatisk føre til at søknader fra samme oppgang vil bli godkjent.

8. Den som anskaffer seg dyr i strid med reglene for dyrehold i borettslaget gjør seg skyldig i mislighold i henhold til vedtektene. I hvilken grad det foreligger et vesentlig mislighold vil styret vurdere i hvert enkelt tilfelle.

9. Hunder/katter som det er gitt tillatelse til før 01.05.2013 vil ikke bli berørt av de nye retningslinjene for søknad om dyrehold. Punkt 2 vil imidlertid gjelde for også tidligere godkjente søknader.

Vedtekter

for Langerinden Borettslag org nr 954081133.

tilknyttet Vestlandske Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 27. november 1979, med endringer 1. desember 2004, 19. april 2005,10.05.2012, endret den 30. april 2013. Sist endret 04.mai 2021.

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget ligger i Bergen kommune og har forretningskontor i Bergen kommune.

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

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om

godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Det er ikke tillatt å anskaffe hund eller katt i borettslaget. Selv om det er vedtatt et forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for andre brukere av eiendommen. Det skal søkes styret om godkjenning av dyr.

4-2 Bruksoverlating

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

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Andelseier er ansvarlig for å holde ventilasjonsventiler (avtrekk og innsug) åpne. Det er ikke tillatt å installere avtrekksvifte eller andre installasjoner på ventilasjonssystemet.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg,

vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige

andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,

4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9-8 Valgkomité
Borettslaget skal ha en valgkomité bestående av 3 andelseiere som medlemmer. Ingen kan inneha verv som medlem av valgkomité og borettslagets styre samtidig, inkludert varamedlemskap.

- Funksjonstiden for komitémedlemmene er ett år.
- Valgkomiteen skal velges av generalforsamlingen. Komiteen velger leder blant sine medlemmer.
- Komiteens oppgave er å finne kandidater til styreverv og valgkomité, og legge disse frem for generalforsamlingen.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

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

Breimyra 162

Nabolaget Flaktveittræet/Ulsberglia - vurdert av 74 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Husdyreiere**

Offentlig transport

Ulvhøyen Linje 4, 4E, 27	4 min 0.3 km
Arna stasjon Linje F4, L4, R40	16 min 13.7 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	19 min 16.3 km
Bergen Flesland	33 min

Skoler

Flaktveit skole (1-7 kl.) 269 elever, 15 klasser	4 min 0.3 km
Li skole (1-7 kl.) 264 elever, 15 klasser	11 min 0.9 km
Kyrkjekrinsen skole (1-10 kl.) 414 elever, 32 klasser	5 min 2.9 km
Breimyra skole (8-10 kl.) 197 elever, 16 klasser	9 min 0.7 km
Åsane videregående skole 1100 elever	9 min 4.3 km
Tertnes videregående skole 370 elever	10 min 6.4 km

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

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100

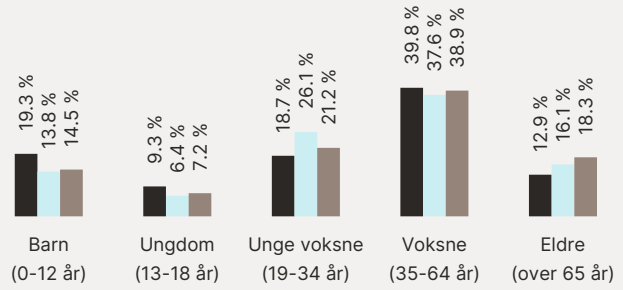
Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Langerinden barnehage (1-5 år) 57 barn	4 min 0.3 km
Flaktveit barnehage (1-5 år) 46 barn	8 min 0.6 km
Åsane Gårds- og friluftsbarnehage... 89 barn	13 min 1 km

Dagligvare

Bunnpris Ulvedalen Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	6 min 0.4 km
Kiwi Nyborg	17 min

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

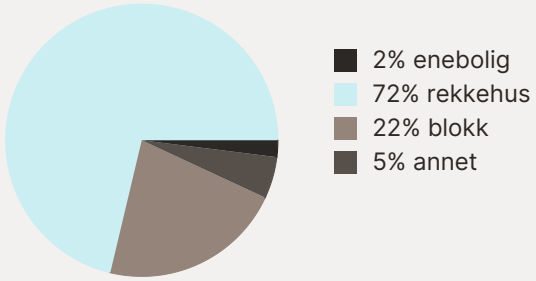
Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Sport

Breimyra delanlegg friidrett Fotball, friidrett, sandvolleyball	2 min 0.2 km
Flaktveit skole Aktivitetshall	3 min 0.2 km
SKY Fitness Åsane	16 min
Pro Padel Åsane	17 min

Boligmasse



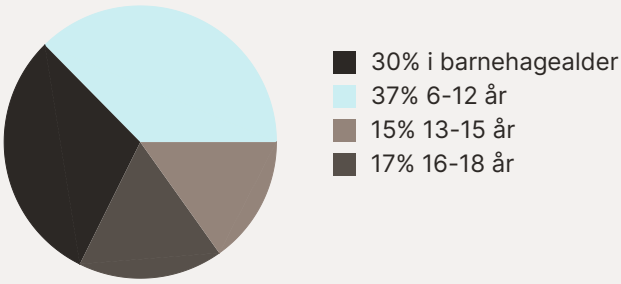
«Jeg stortrives på Flaktveit, og kommer nok til å bli boende her så lenge som råd mulig :)»

Sitat fra en lokalkjent

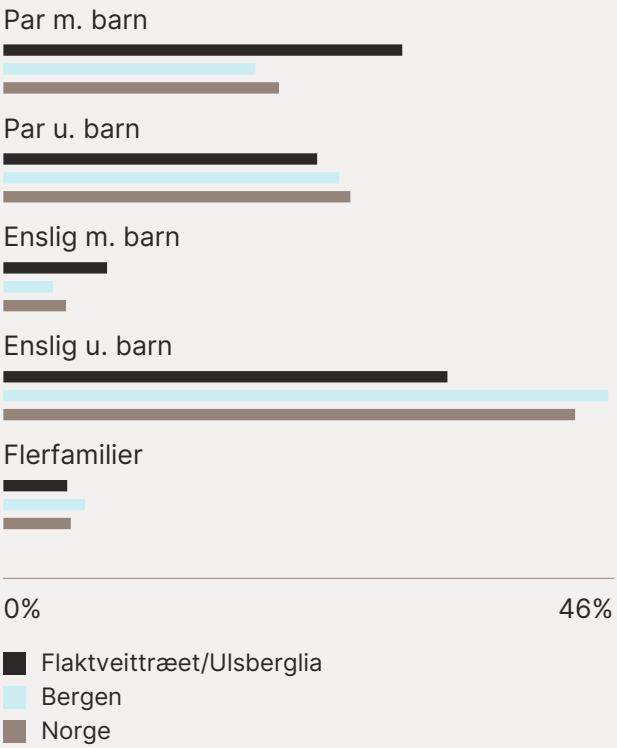
Varer/Tjenester

Gullgruven	7 min
Apotek 1 Nyborg	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

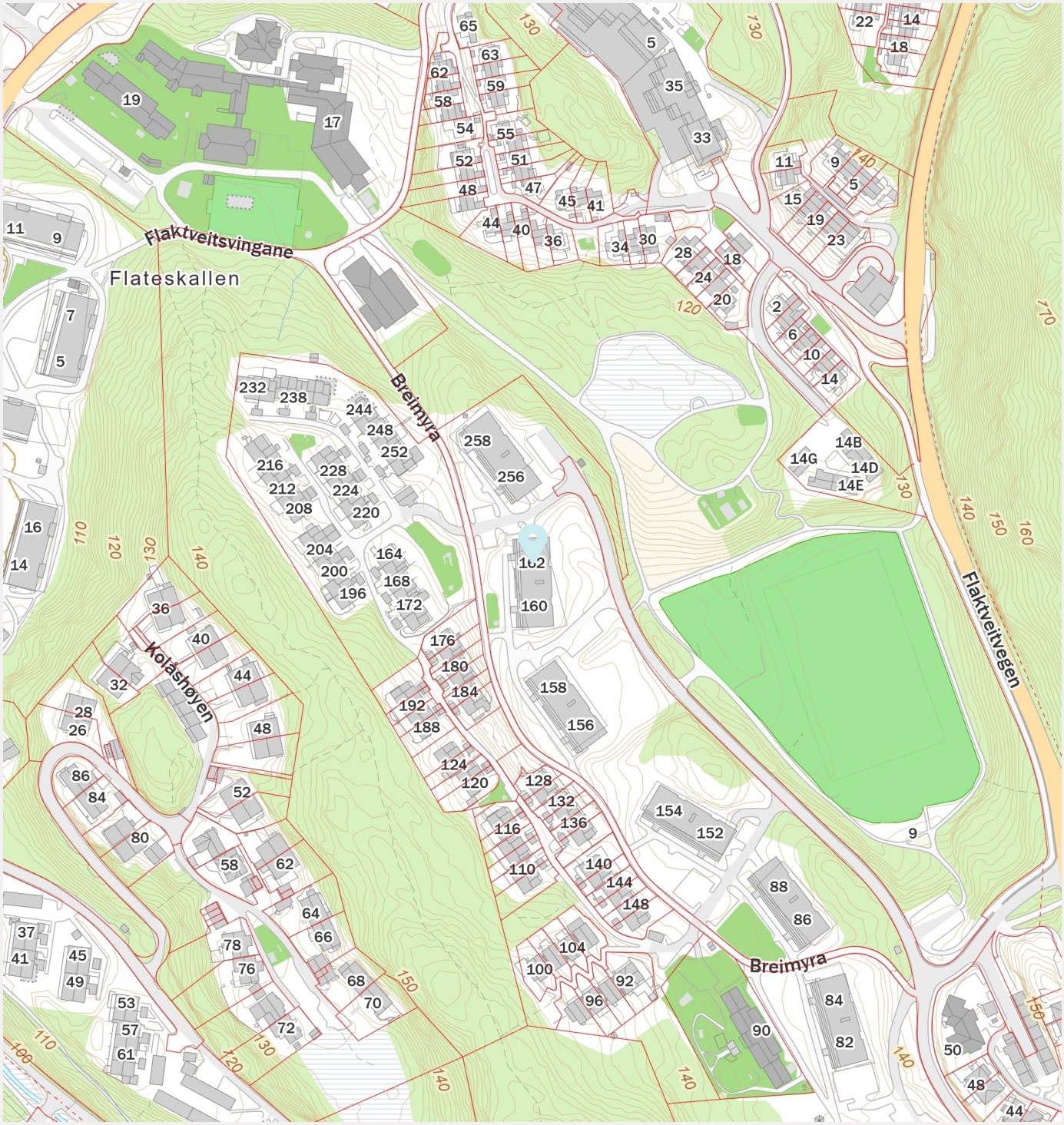


Sivilstand

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

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





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

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 206/317/0/0
Utlistet 02. oktober 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
261792502	Grunneiendom	0	Ja	21 626,5 m²	Sikker	-	Ja
261792404	Grunneiendom	0	Nei	21 602,3 m²	Sikker	-	Ja

Dekningsgrad refereres her til prosentvis geometrisk dekning av eiendommen. I enkelte tilfeller vil også arealplaner som kun tangerer eiendommen vises i utlistingen.

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
5285200	31	ÅSANE. FLAKTVEIT FELT IX, BLOKKBEBYGGELSE	3 - Endelig vedtatt arealplan	11.09.1981		49,9 %
5285200	31	ÅSANE. FLAKTVEIT FELT IX, BLOKKBEBYGGELSE	3 - Endelig vedtatt arealplan	11.09.1981		45,0 %
5285300	31	ÅSANE. FLAKTVEIT FELT IX, REKKEHUSBEBYGGELSE	3 - Endelig vedtatt arealplan	11.03.1982		4,8 %
6000100	30	ÅSANE. GNR 205, HJORTLAND, VESENTLIG REGULERINGSENDRING	3 - Endelig vedtatt arealplan	22.09.1997	190330140	0,3 %
5260100	30	ÅSANE. GNR 206, FLAKTVEIT FELT VI OG IX, SKOLETOMT	3 - Endelig vedtatt arealplan	10.10.1983	190000845	< 0,1 % (16,8 m²)
5280000	30	ÅSANE. FLAKTVEIT FELT VIII OG IX	3 - Endelig vedtatt arealplan	11.09.1981		< 0,1 % (16,8 m²)
5280003	31	ÅSANE. FLAKTVEIT FELT VIII/IX, FRIOMRÅDE	3 - Endelig vedtatt arealplan	04.02.1988	190710183	< 0,1 % (16,8 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
6000100	699 - Annet spesialområde	0,3 %
6000100	319 - Annen veigrunn	< 0,1 % (4,1 m²)
5280003	400 - Offentlig friområde	< 0,1 % (0,1 m²)

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
6000102	31	ÅSANE. DEL AV GNR 205, VASSDALEN	200113368	16.04.2002

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1001 - Bebyggelse og anlegg	Øvrig byggesone	ØB	36,8 %
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y	36,5 %
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY	26,4 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	0,3 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	2	202417461
5285100	32	ÅSANE. FLAKTVEIT FELT VIII, FLAKTVEITHAUGEN	3	-
5830000	30	ÅSANE. GNR 206, FLAKTVEIT FELT VII	3	-
5285000	31	ÅSANE. GNR 206, FLAKTVEITLIEN FELT VIII	3	-
4300000	30	ÅSANE. FLAKTVEIT FELT X OG XI	3	-
6000000	30	ÅSANE. GNR 205 OG 206, HJORTLAND	3	190001753
5260000	30	ÅSANE. FLAKTVEIT FELT VI	3	-
5280103	31	ÅSANE. GNR 206 BNR 786, FLAKTVEIT FELT VIII/IX	3	190710183
5260012	31	ÅSANE. GNR 206, FLAKTVEIT FELT VI, OMREGULERING TOMT GYMBYGG	3	190001295
5265200	31	ÅSANE. GNR 206 BNR 286, FLAKTVEIT FELT VI, ULVHØYEN, BOLIGAREAL H-J-K	3	190001842
5280102	31	ÅSANE. GNR 206 BNR 3, FLAKTVEIT FELT VIII/IX, OMREGULERING AV FORRETNINGSTOMT TIL BARNEHJEMSTOMT	3	190710052

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
206/440	139886232-1	Tilbygg	Rekkehus	Igangsettingstillatelse	10.08.2021	202119520
206/440	139886186-1	Tilbygg	Rekkehus	Rammetillatelse	03.08.2021	202119521

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

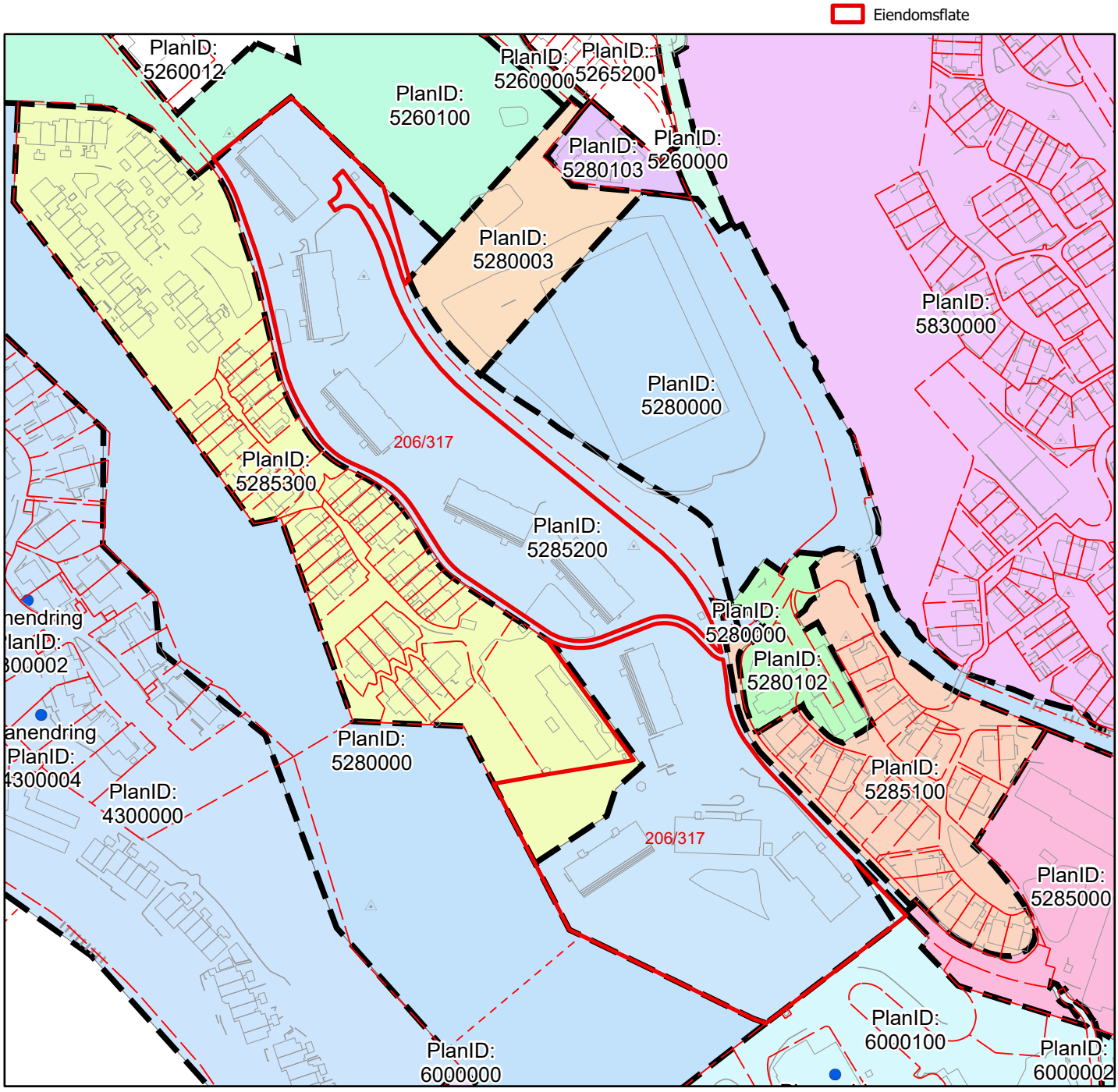
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000 Gnr/Bnr/Fnr: 206/317/0/0
Dato: 02.10.2026 Adresse: Breimyra 162 m.fl.

N

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 5260100,5285200,5280003,6000100,5285300,5280000



Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

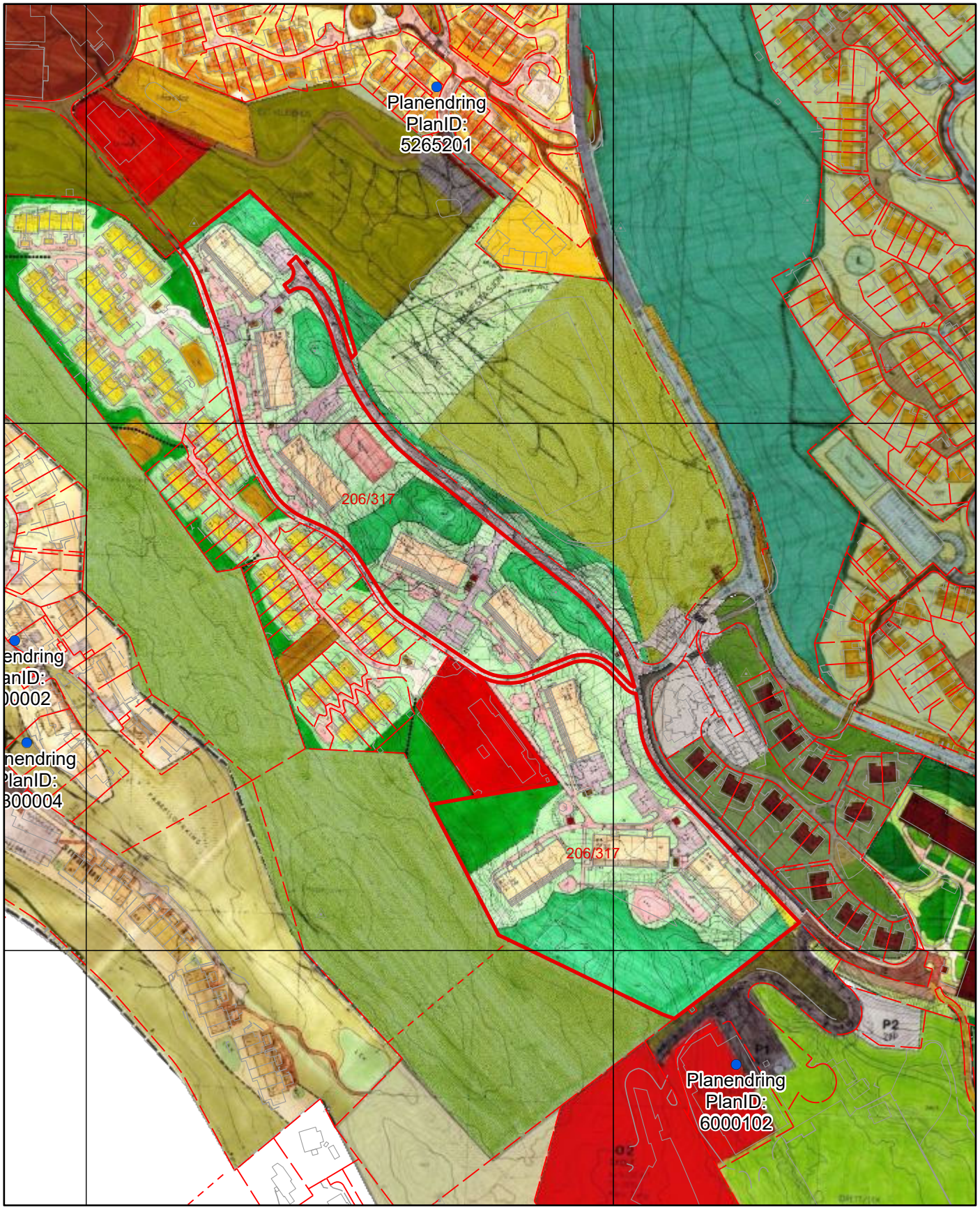
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000 Gnr/Bnr/Fnr: 206/317/0/0
Dato: 02.10.2026 Adresse: Breimyra 162 m.fl.

N

PlanID(er): 5260100,5285200,5280003,6000100,5285300,5280000

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

Eiendomsflate



BERGEN KOMMUNE

KOMMUNAL TOMT FLAKTVEIT FELT VI OG IX

REGULERINGSPLAN M. 1: 1000

TEGNING NR. 02

BYGGEOMRÅDER
off. bygn.

FRIOMRÅDER
park/friomr.

begr. av reg. endr.

TRAFIKKOMRÅDER
off kjørevei/parkering
off. gangvei

N

BERGEN 5. NOV. 1982 JAN HAALAND MNAL

ÅSANE, FLAKTVEIT, FELT VI og IX.
Reguleringsendring.

Plant.

Tegn. PJ

Dato 12.11.1982.

Rev.

Mål 1:1000

BERGEN KOMMUNE **BYUTVIKLINGSSEKSJONEN**
Reguleringsavdelingen

Plan nr. R. 5. 526.01.00.

Tegn. nr.

Kartbl. q 16

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

Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

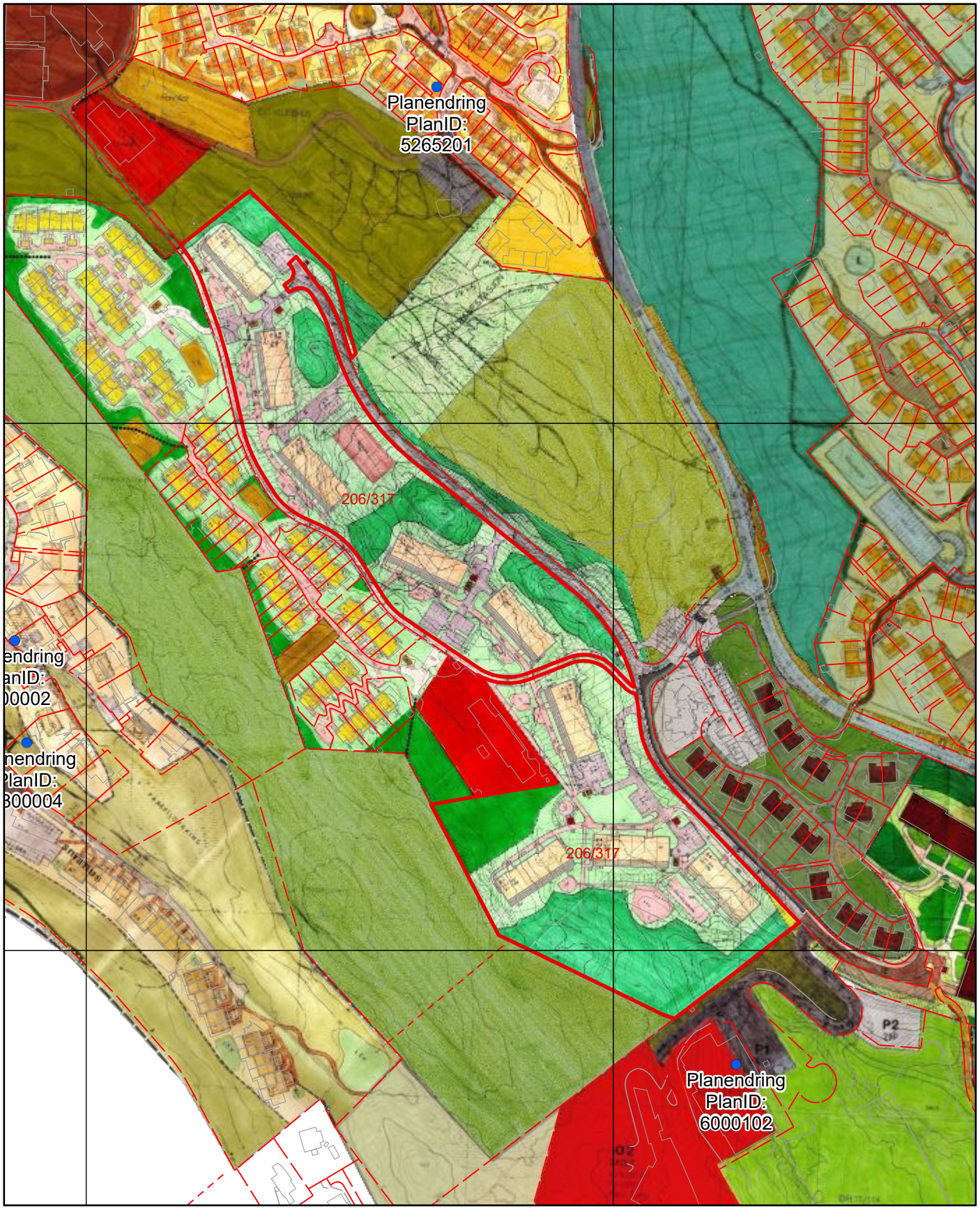
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000 Gnr/Bnr/Fnr: 206/317/0/0
Dato: 02.10.2026 Adresse: Breimyra 162 m.fl.

N

PlanID(er): 5260100,5285200,5280003,6000100,5285300,5280000

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

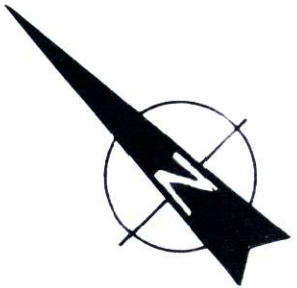
Eiendomsflate



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



Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

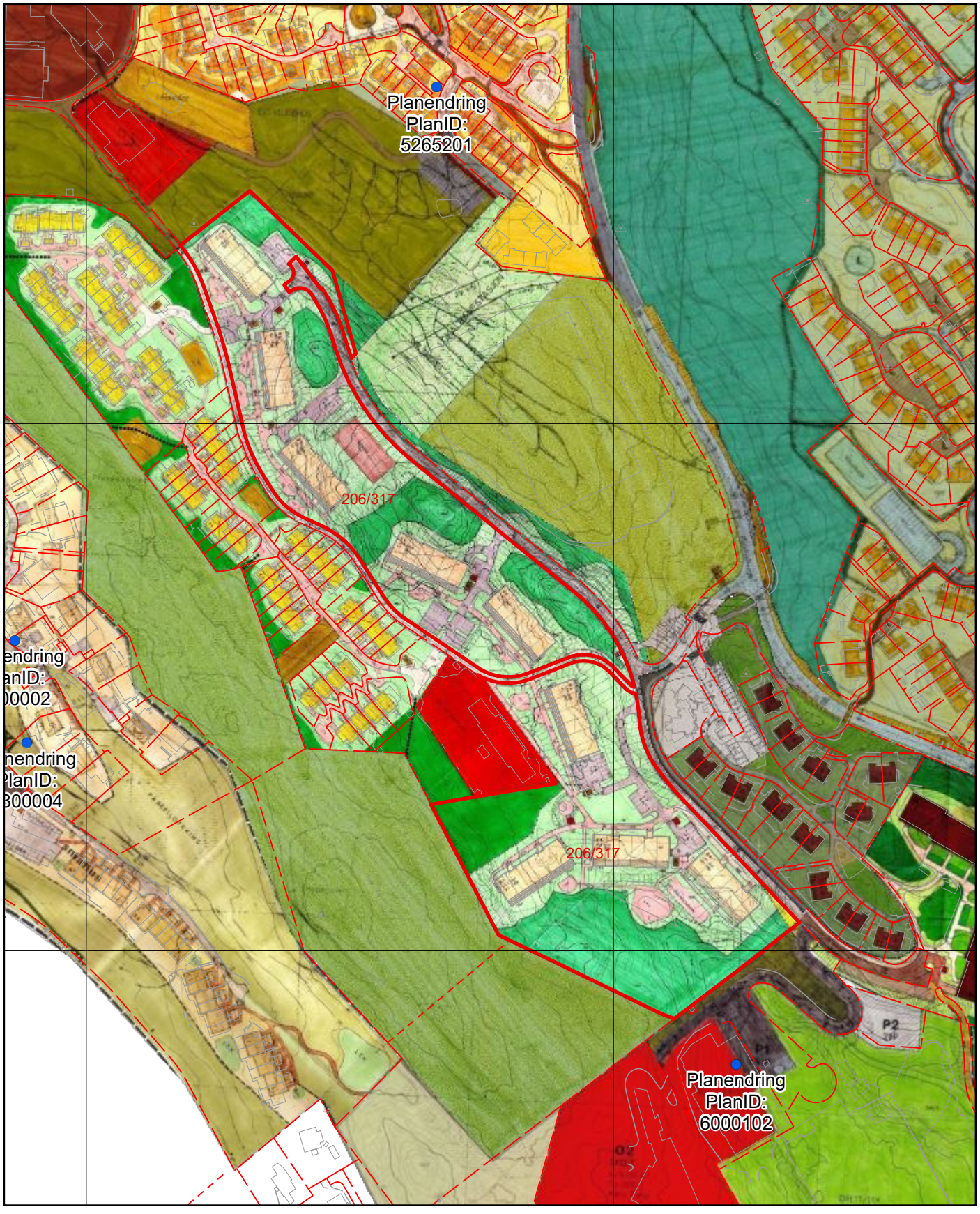
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000 Gnr/Bnr/Fnr: 206/317/0/0
Dato: 02.10.2026 Adresse: Breimyra 162 m.fl.

N

PlanID(er): 5260100,5285200,5280003,6000100,5285300,5280000

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

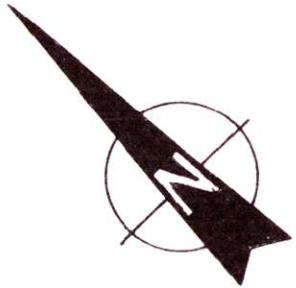
Eiendomsflate



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

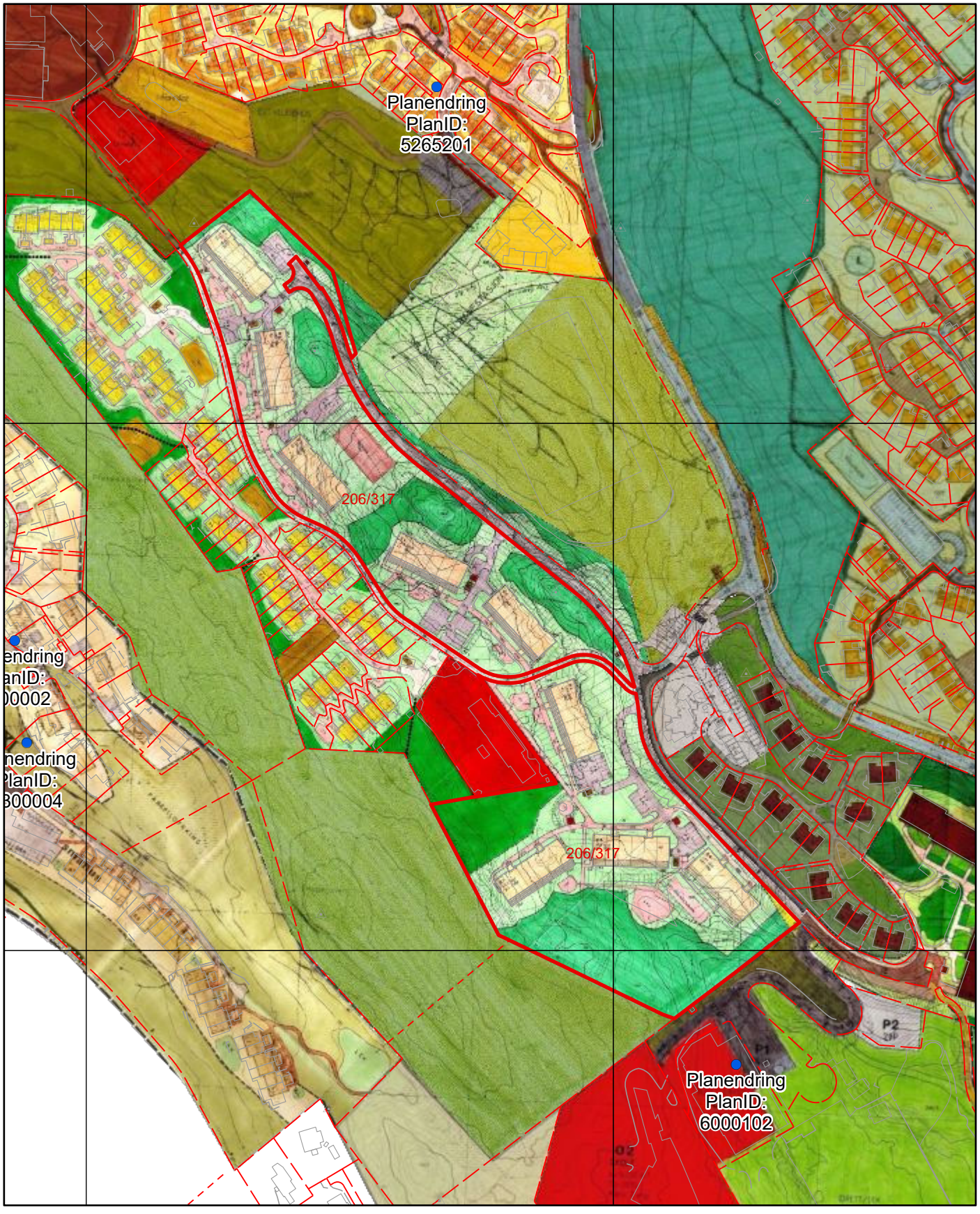
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000 Gnr/Bnr/Fnr: 206/317/0/0
Dato: 02.10.2026 Adresse: Breimyra 162 m.fl.

N

PlanID(er): 5260100,5285200,5280003,6000100,5285300,5280000

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

Eiendomsflate



Planlagt i samarbeid med arkitektene: Aall - Lokeland - Ragde A/S og M & J Svenningsson.

Byggeområder
- Boliger
- Forretning
- Off. formål

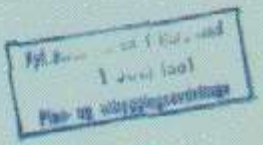
Trafikkområder
- Off. kjøreveg / busslomme
- Off. gangveg

Friområde
- Friområde

Spesialområde
- Friluftsareal

Andre bestemmelser
- Kjøreveg / parkering, felles
- Gangveg, felles
- Sandlek, lek, ballplass
- Fellesareal
- Småhus, maks. 2 etg.
- Lavblokker, 3 og 4 etg.

Planens begrensning
Tomtegrenser
② Etasjeantall



N

R.5.528

0 10 20 30 40 50 m.

ÅSANE Flaktveit Felt VIII og IX
Forslag til reg plan

Tegn. jbr
Dato 10.5.80

Målestokk 1:1000

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
Reguleringsavdelingen

Plannr. R-5.528.00.00 Tegn.nr. 01

Kartblad P.Q-16.17

Det bekreftes at planen er i samsvar med bygningsrådets vedtak av 29. august 1980

Reguleringsplan på grunnen

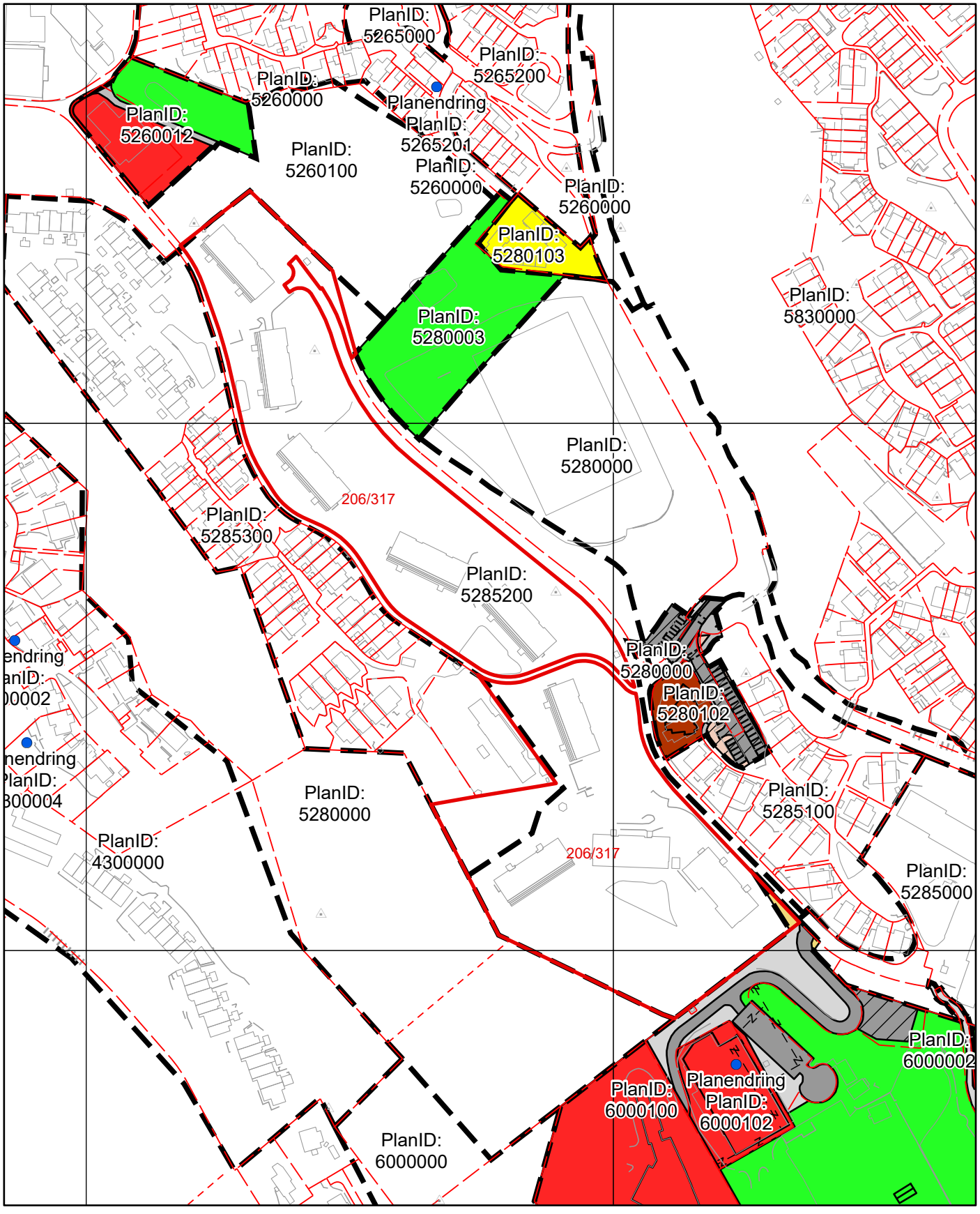
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000 Gnr/Bnr/Fnr: 206/317/0/0
Dato: 02.10.2026 Adresse: Breimyra 162 m.fl.

PlanID(er): 5260100,5285200,5280003,6000100,5285300,5280000

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

- Planendring

Juridisklinje


1204 - Eiendomsgrense oppheves


1213 - Planlagt bebyggelse


1225 - Regulert parkeringsfelt


1226 - Regulert fotgjengerfelt


1259 - Måle- og avstandslinje

Plangrense


Reguleringsplanomriss

Formålsgrense


Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)

Område for særskilt angitt allmennyttig formål

Kjørevei

Annen veggrunn

Gang- / sykkelveg

Gangveg

Parkeringsplass

FRIOMRÅDER

Anlegg for idrett og sport

Annet spesialområde

FELLESOMRÅDER

Felles avkjørsel

Felles gangareal

Felles parkeringsplass

Fellesareal for garasjer

Felles grøntareal

Annet fellesareal for flere eiendommer

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

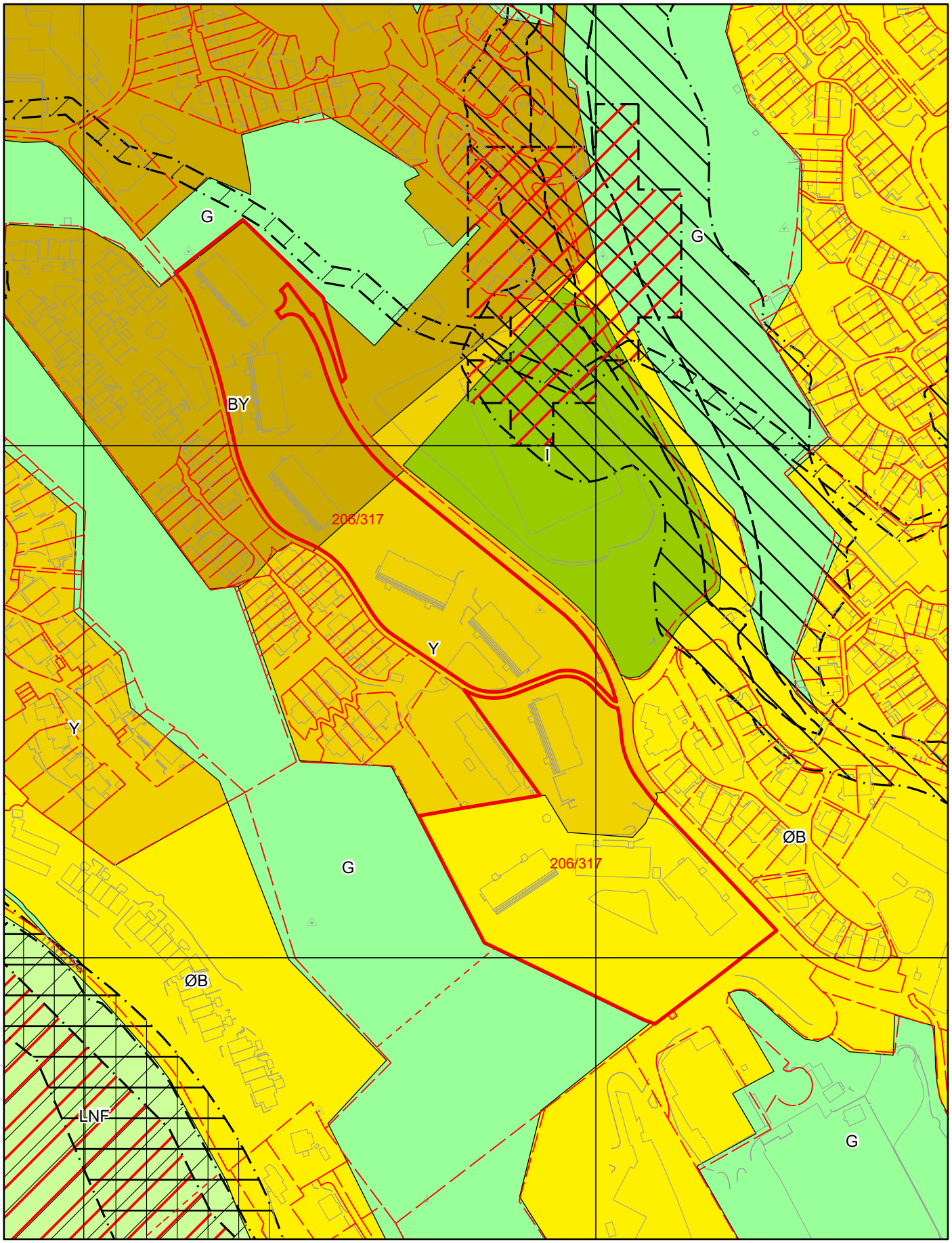
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000
Dato: 02.10.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 206/317/0/0
Adresse: Breimyra 162 m.fl.

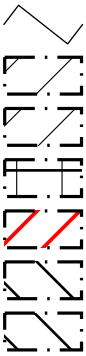
N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Angitthensyn friluftsliv

Angitthensyn kulturmiljø

Båndleggingsone

Faresone

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Byfortettingssone

Ytre fortettingssone

Øvrig byggesone

Idrettsanlegg

Grønnstruktur

LNF