# Egenerklæring

**Olav Rustis gate 11, 5057 BERGEN**

**31 Jul 2025**

## Informasjon om eiendommen

| Adresse | Postadresse | Enhetsnummer |
|---|---|---|
| Olav Rustis gate 11 | Olav Rustis gate 11 | |

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

**Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?**

☐ Ja ☒ Nei

**Når kjøpte du boligen?**

Mars 2023

**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.**

Har bodd i boligen siden juli 2023

**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**

If Skadeforsikring Nuf-53

## Informasjon om selger

**Selger**

Skard, Oda Kyvik

**Selger**

Fjelland, Patrick Solheim

## 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

**Beskriv feilen og omfanget**

Feil helning på dusjgulv

**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**

2014

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Flislegging

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Menerstatning Venture AS

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

## Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Planer og godkjenninger

**23** **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**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 95118304**

# Egenerklæringsskjema

| Name | Date | Name | Date |
| --- | --- | --- | --- |
| **Fjelland, Patrick Solheim** | **2025-07-31** | **Skard, Oda Kyvik** | **2025-07-31** |

Identification

bankID Fjelland, Patrick Solheim

Identification

bankID Skard, Oda Kyvik

Signicat

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

Egenerklæringsskjema

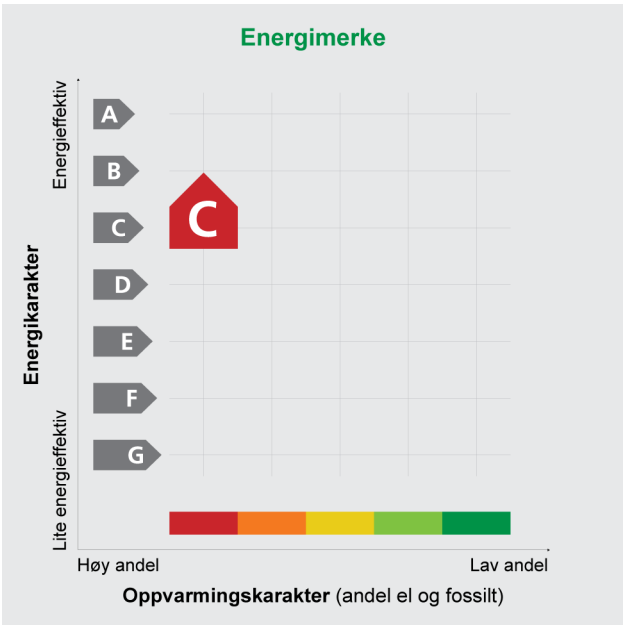
---

Signed by:

| | | |
|---|---|---|
| Fjelland, Patrick Solheim | 31/07-2025 11:24:13 | BANKID |
| Skard, Oda Kyvik | 31/07-2025 11:20:25 | BANKID |

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | OLAV RUSTIS GATE 11 |
| Postnr | 5057 |
| Sted | BERGEN |
| Andels-/leilighetsnr. | 4547-4620 / 0 |
| Gnr. | 158 |
| Bnr. | 624 |
| Seksjonsnr. | 0 |
| Festenr. | |
| Bygn. nr. | 139747070 |
| Bolignr. | H0304 |
| Merkenr. | A2020-1097751 |
| Dato | 13.02.2020 |




| | |
|---|---|
| Innmeldt av | Robin Unneland |

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

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

## Målt energibruk: 8 632 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

| | |
|---|---|
| 8 632 kWh elektrisitet | 0 kWh fjernvarme |
| 0 liter olje/parafin | 0 kg gass |
| 0 kg bio (pellets/halm/flis) | 0 liter ved |

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Tidsstyring av panelovner**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Temperatur- og tidsstyring av elektrisk luftvarme**
- **Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

| | |
|---|---|
| **Registrering:** | Attest utstedt med detaljert registrering. |
| **Bygningskategori:** | Boligblokker |
| **Bygningstype:** | Leilighet |
| **Byggeår:** | 1951 |
| **Bygningsmateriale:** | Betong |
| **BRA:** | 68 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 1 |
| **Detaljert vegger:** | Ja |
| **Detaljert vindu:** | Ja |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisitet |
| **Ventilasjon:** | Balansert |
| **Detaljering varmesystem:** | Elektriske panelovner<br>Elektriske varmekabler<br>Elektriske luftvarme |

## Om grunnlaget for energiattesten

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

## *Om energimerkeordningen*

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

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

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

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

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

**Tiltaksliste:** Vedlegg til energiattesten

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

Adresse: OLAV RUSTIS GATE 11
Postnr/Sted: 5057 BERGEN
Leilighetsnummer: 0
Bolignr: H0304
Dato: 13.02.2020 13:30:18
Energimerkenummer: A2020-1097751
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Robin Unneland

Gnr: 158
Bnr: 624
Seksjonsnr: 0
Festenr:
Bygnnr: 139747070

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 1: Montere tetningslister

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

### Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

### Tiltak 3: Termografering og tetthetsprøving

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 4: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk luftvarme

For evt. luftvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring.

### Tiltak 5: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### Tiltak 6: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

## Brukertiltak

### Tips 1: 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.

### Tips 2: 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.

### Tips 3: 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.

### Tips 4: 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.

### Tips 5: 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.

### Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

### Tips 7: 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.

### Tips 8: 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.

### Tips 9: 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.

# Egenerklæringsskjema

Anticimex FORSIKRING

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

| | | | |
|---|---|---|---|
| Meglerfirma | Bergby eiendomsmegling AS | Oppdragsnr. | 84250072 |
| Adresse | Olav Rustis gate 11 | | |
| Postnr. | 5057 | Sted | BERGEN |
| Er det dødsbo? | ☒ Nei ☐ Ja | Avdødes navn | |
| Salg ved fullmakt? | ☒ Nei ☐ Ja | Navn hjemmelshaver | |
| Når kjøpte du boligen? | 2023 | Hvor lenge har du bodd i boligen? | 1år9mnd |
| Har du bodd i boligen siste 12 mnd? | ☐ Nei ☒ Ja | | |
| I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring? | If forsikring gjennom Vestbo | Polise/avtalenr | SP615856 |
| Selger 1 Fornavn | Oda | Etternavn | Kyvik Skard |
| Selger 2 Fornavn | Patrick | Etternavn | Solheim Fjelland |

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet «Kommentar»)

**1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

**2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.**

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn: Melerada Venture AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Flislegging 2013

**2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?**

☐ Nei ☒ Ja

Firmanavn: Melerada Venture AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: 2013

**2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?**

☐ Nei ☒ Ja Kommentar: Kvittering + minnepenn med dokumentasjon

**2.3 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?**

☒ Nei ☐ Ja Kommentar: Uvisst

**3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

**4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?**

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

**5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?**

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

**6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?**

☒ Nei ☐ Ja Kommentar: Finnes ikke

**7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**

☐ Nei ☒ Ja Kommentar: Høydeforskjell gulv vist i forrige tilsyandsrapport

**8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**

☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

**9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?**

☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

**10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**

☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

**11. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn:

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

**12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.**

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn: Service-elektrikeren as

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Installasjon av kjøkken og utvidelse sikringsskap

**12.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**

☐ Nei ☒ Ja Kommentar: Papirer

**13. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**

☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

**14. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**

☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

**15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc.)?**

☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

**16. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.**

☒ Nei ☐ Ja

**16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**

☐ Nei ☐ Ja Kommentar:

**17. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**

☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

**18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**

☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

**19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.**

☒ Nei ☐ Ja

**19.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☐ Ja Kommentar:

**20. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 21.**

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

**20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

**21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

**22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?**

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

**23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?**

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Sist utført i 2023

**24. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. tinglyste forhold, private avtaler, nabovarsel, rasfare)?**

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

## SPØRSMÅL FOR BOLIGER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

**25. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

**26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?**

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

**27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

**28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?**

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

## TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

| | |
|---|---|
| Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar | Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her: buysure.no/boligselgerforsikring |

| | |
|---|---|
| ☒ | Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler. |

| | |
|---|---|
| ☐ | Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring. |

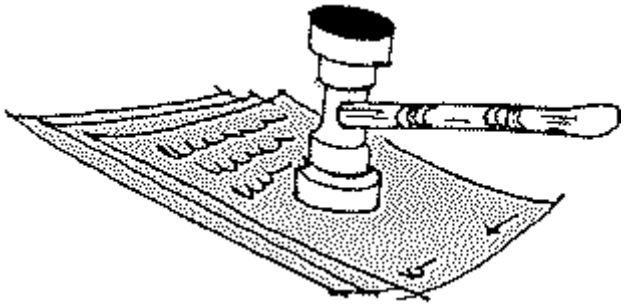
| | |
|---|---|
| ☐ | Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår |

| | |
|---|---|
| ☒ | Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter. |

| | |
|---|---|
| ☐ | Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter. |

Opprettet: 18/06/2025 14:58:46 (EES-versjon: 3)

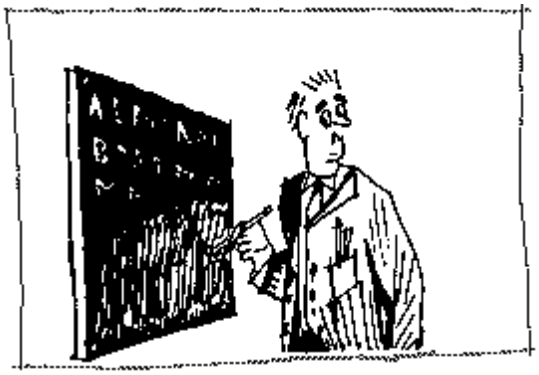
# HUSORDENSREGLER
## FOR
## STRANDEN BOLIGLAG AS



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

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

**Bestemmelsene i husordensreglene er en del av borettsforholdet.**



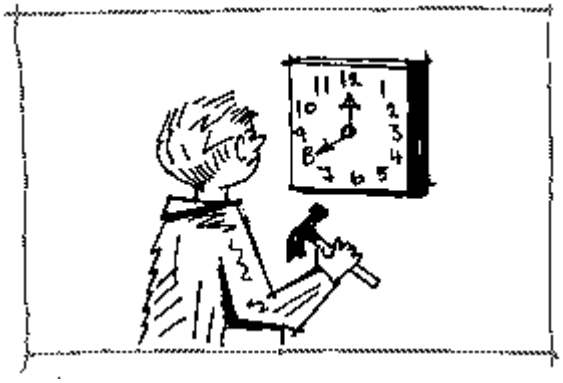
## 1. Alminnelige ordensregler

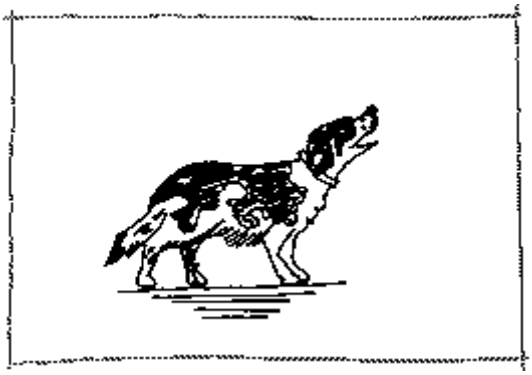
Bruk boligen slik at andre ikke sjeneres. Balkonger, vindu eller trapper skal ikke brukes til lufting eller risting av tøy eller sengeklær. Dører til inngang, loft og kjeller skal være låst.

Det er kun tillatt å bruke elektrisk grill utpå innglassede balkonger samt på hjørne altaner.

## 2. Boligen og boområdet

Uro i boligen og boområdet skal unngåes fra kl. 23.00 - 06.00. Nyttårsaften og 17. mai er unntatt og ro på disse dager er kl. 01.00. Musikkøvelser, banking og borring kan bare skje i tidsrommet kl. 08.00- 20.00 på hverdager. Ved sammenkomster eller andre aktiviteter som kan gi støy utover fastsatte tider, skal info gis på infotavlen og i heisen, slik at beboere blir varslet.



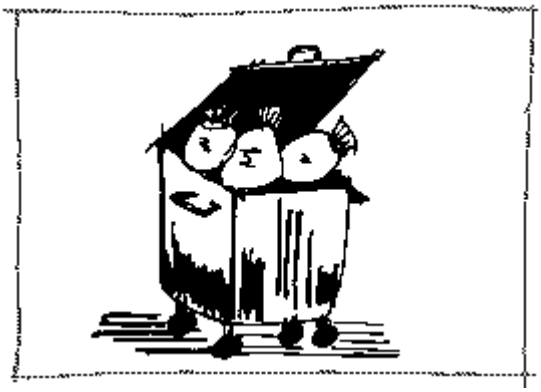


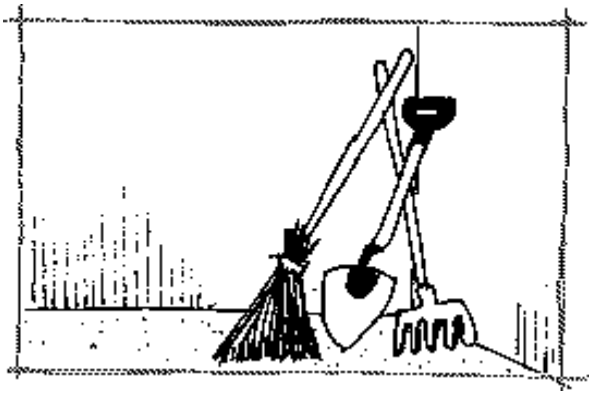
## 3. Regler for husdyrhold

Det er ikke tillatt å anskaffe hund eller katt.

## 4. Boss

I bosshus må det opprettholdes god orden, boss må pakkes forsvarlig. Boliglagets boss containere skal kun benyttes til vanlig husholdningsavfall. Annet boss må beboerne selv besørge til godkjent bossmottak. Papp må brettes sammen.



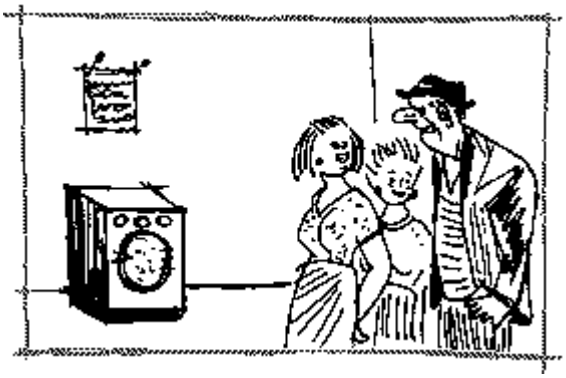


## 5. Renhold

Det er beboernes ansvar å holde kjellerboder og vindu i kjeller, trapperom og trapperomsvindu rene. Beboerne vasker etter tur trapper og ganger hver uke, etter turnusliste oppsatt av styret i laget. Styret kan bestemme andre vaskeordninger..

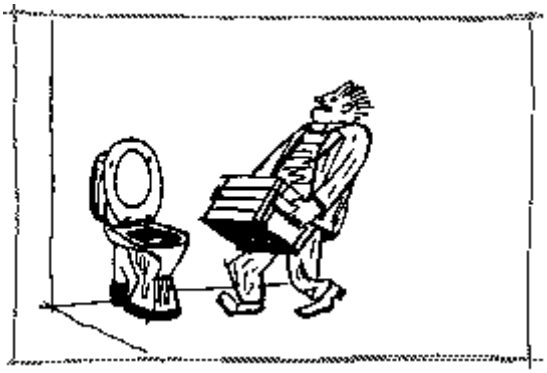
## 6. Vaskerier og tørkeplasser

Det vil bli slått opp regler for bruk av fellesvaskeriet. Instruks for vasketider og bruk av maskinene må følges nøye.



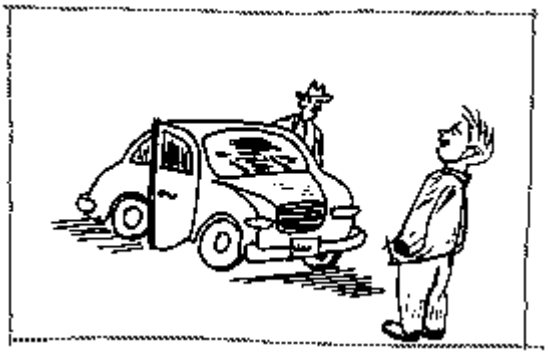
## 7. Bad, wc og ledninger

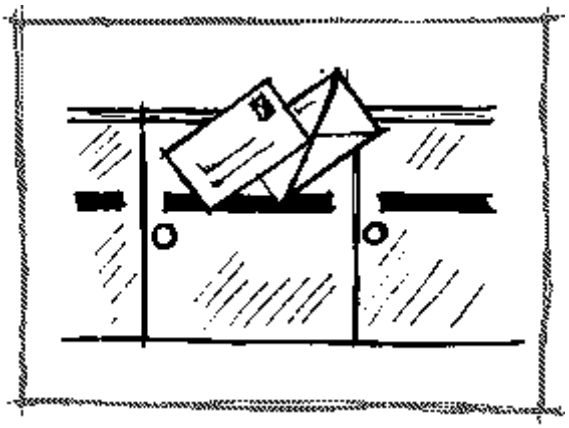
Alle rom - også kjellere - må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser. Det må ikke kastes uvedkommende ting i klosettet, og det må bare brukes toalettpapir.



## 8. Bilplasser og parkering

Parkering av biler og ferdsel med bil i boområdet, skal bare skje på forsvarlig måte i h.h.t.skilt og veimerkinger.





## 9. Meldinger og henvendelser

Meldinger fra borettslagets styre eller VESTBO til aksjonærene ved rundskriv eller oppslag, skal gjelde på samme vis som husordensreglene. Henvendelser til styret i boliglaget 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 boliglaget.



## 11. Andre Bestemmelser

Ventilatorer skal ikke tilkobles de gamle luftekanalene.



# 12. Bruk av innglasset balkong

Den nye balkongen er å anse som et uterom og må brukes deretter. Dette er en åpenbalkong som kan lukkes med de utfordring det kan ha med tanke på møblering etc. Alt som settes ut på balkongen må tåle et fuktig miljø som tåler å bli utsatt for vann/vannsøl. Dette gjelder også elektrisk utstyr.

Med nye balkonger er det alltid ønske om å henge opp ting enten på vegg eller tak. Balkongens konstruksjon består av betong, stål, aluminiumsprofiler og skillevegg type kompaktvegg med isolasjon med stålplate på begge sider. Dette er konstruksjoner som det ikke tillates å bore i. Dette gjelder både for innside og utside av balkongen.

*Andre forhold som det er viktig å ha med seg ved bruk av balkonger:*

1. Skal man ha blomster på balkongen så kan de plantes i urner/blomsterkasser som plasseres på gulv, det er ikke tillat med blomsterkasser som henges på balkongens innside eller utside gjelder også innvendig fasade.

2. Det er ikke tillat å legge folie på glassene for å dempe innsyn, dette har med godkjenning fra myndighetene å gjøre.

3. Rømningsdør i skillevegg samt luke i gulv må være tilgengelig for rømning, må ikke tildekkes.

4. Bruk av åpen ild ”gjelder også for kullgrill” på balkongen er knyttet til stor risiko for brann og må ikke forekomme. Kun elektrisk grill er tillatt.

Styret viser for øvrig til utlevert bruksanvisning fra Balco.

Innglassede balkonger regnes ikke som et bo areal og må ikke møbleres eller anvendes til det formål. Fyll ikke opp balkongen med alt mulig men la den være et utstillingsvindu til det beste for dere og boliglaget.

# Innkalling til ordinær generalforsamling 2025

Aksjonærene i Stranden Boliglag AS innkalles herved til ordinær generalforsamling.
Onsdag 28. mai 2025 kl. 19.00. Møtet vil bli holdt i hobbyrommet Olav Rustis.gt. 9.

**Dagsorden**

1- **Konstituering**
2- **Årsberetning**
3- **Regnskap 2024/ Revisjonsberetning**
4- **Godtgjørelse til styret**
5- **Valg**
6- **Valg av delegater til Vestbo generalforsamling**

Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutninger i andre saker enn dem som er angitt i innkallingen, med mindre alle aksjonærene samtykker, jfr ASL.§ 5-14(1).
OBS! ved vedtektsendring, skal forslaget gjengis i innkallingen, jfr. ASL § 5-10(3).

**Bergen 24. april 2025**
**Styret**

**Vedlegg:** Årsberetning, regnskap, revisjonsberetning, fullmaktsskjema og innstilling til sak 4,5 og 6 finnes på «Min side» Portalen- - mitt boligselskap- så velg generalforsamling.
Der vil du finne disse saker ut i mai måned etter innkallingen er gått ut.
OBS! dersom noen har reservert seg for elektronisk kommunikasjon på portalen/Min side så kommer hele innkallingen (med alle vedleggene) på papir.

# 8 Stranden Boliglag A/S RESULTATREGNSKAP 2024

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **INNTEKTER:** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | | 2 367 024 | 2 275 674 | 2 309 342 | 2 424 809 |
| Innkrevde finanskostnader | | 2 171 452 | 2 171 453 | 2 169 500 | 2 217 546 |
| Andre inntekter | 7 | 721 844 | 652 285 | 641 800 | 743 400 |
| **SUM INNTEKTER** | | **5 260 320** | **5 099 412** | **5 120 642** | **5 385 755** |
| **KOSTNADER:** | | | | | |
| Styrehonorar | 8 | 160 000 | 155 000 | 155 000 | 160 000 |
| Arbeidsg.avg., personalkostn. | 8 | 23 144 | 21 855 | 21 855 | 22 560 |
| Forretningsførsel | | 142 860 | 136 188 | 142 862 | 151 434 |
| Kontingent BBL | | 22 500 | 22 500 | 22 500 | 22 500 |
| Andre honorarer | | 9 378 | 0 | 9 375 | 9 375 |
| Revisjon | | 10 000 | 9 500 | 10 000 | 10 500 |
| Forsikringspremier | | 120 683 | 97 630 | 102 500 | 144 820 |
| Energikostnader | | 79 788 | 72 487 | 83 000 | 80 000 |
| Kommunale avgifter | | 1 078 416 | 1 014 602 | 1 055 635 | 1 094 720 |
| Andre driftskostnader | 9 | 762 387 | 812 339 | 763 830 | 1 025 230 |
| Vedlikehold | 10 | 6 256 211 | 2 602 511 | 449 000 | 209 000 |
| Rehabilitering | | 0 | 267 688 | 0 | 0 |
| **SUM KOSTNADER** | | **8 665 366** | **5 212 300** | **2 815 557** | **2 930 139** |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **-3 405 046** | **-112 888** | **2 305 085** | **2 455 616** |
| **FINANSINNT OG KOSTNADER** | | | | | |
| Finansinntekter | | 0 | 1 132 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | | 799 468 | 636 915 | 591 640 | 542 257 |
| **NETTO FINANSPOSTER** | | **-799 468** | **-635 783** | **-591 640** | **-542 257** |
| **ÅRSRESULTAT** | 1, 4 | **-4 204 514** | **-748 670** | **1 713 445** | **1 913 359** |
| **Overføringer og disponeringer** | | **-4 204 514** | **-748 670** | **0** | **0** |

# 8 Stranden Boliglag A/S BALANSE 2024

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **Anleggsmidler** | | | |
| **Varige driftsmidler:** | | | |
| Eiendom | 2, 3 | 3 791 979 | 3 791 979 |
| **Sum anleggsmidler** | | **3 791 979** | **3 791 979** |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| **Fordringer:** | | | |
| Kundefordringer | | 45 944 | 55 663 |
| Andre fordringer | | 416 057 | 211 601 |
| **Bankinnskudd og kontanter:** | | | |
| Innestående bank | | 1 697 | 0 |
| **Sum omløpsmidler** | | **463 698** | **267 264** |
| **SUM EIENDELER** | | **4 255 676** | **4 059 243** |

# 8 Stranden Boliglag A/S BALANSE 2024

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|---|
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **INNSKUTT EGENKAPITAL:** | | | |
| Aksjekapital | 4 | 100 602 | 100 602 |
| **Sum innskutt egenkapital** | | **100 602** | **100 602** |
| **OPPTJENT EGENKAPITAL:** | | | |
| Annen egenkapital | 4 | -46 392 638 | -42 188 124 |
| **Sum opptjent egenkapital** | | **-46 392 638** | **-42 188 124** |
| **Sum egenkapital** | **4** | **-46 292 036** | **-42 087 522** |
| **GJELD** | | | |
| **Langsiktig gjeld:** | | | |
| Husbanken | 5, 6 | 23 130 593 | 24 006 391 |
| Pant-og gjeldsbrev lån | 5, 6 | 18 690 442 | 19 398 365 |
| Byggelån, langsiktig gjeld uten pantesikring | | 0 | 2 396 838 |
| Borettsinnskudd | 6 | 342 100 | 342 100 |
| **Sum langsiktig gjeld:** | | **42 163 135** | **46 143 693** |
| **Kortsiktig gjeld:** | | | |
| Vestbo i mellomregning | | 8 165 464 | 0 |
| Leverandørgjeld | | 219 113 | 2 997 |
| Kortsiktig gjeld/byggelån | | 0 | 75 |
| **Sum kortsiktig gjeld** | | **8 384 577** | **3 072** |
| **Sum gjeld:** | | **50 547 712** | **46 146 765** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **4 255 676** | **4 059 243** |

Sted:_____, dato:_____

| | | |
|---|---|---|
| Bjarne Larsen<br>Styreleder | Dag Ove Drotningsvik<br>Styremedlem | Ellen Kristine Horgen<br>Styremedlem |

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

### Skatt

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

### Varige driftsmidler

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

### Fordringer

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

### Inntekter

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

# Note 8 Stranden Boliglag A/S 2024

## Note 1 - Disponible midler

| | Regnskap 31.12.24 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|
| **A. Disponible midler pr. 01.01.** | **264 192** | **478 077** |
| **B. Endring disponible midler** | | |
| Årsresultat (se resultatregnskap) | -4 204 514 | -748 670 |
| Endring ved kjøp/salg av anl.middel | 0 | -299 239 |
| Endring langsiktig gjeld (avdrag/opptak) | -3 272 635 | 1 532 602 |
| Endring individuelle lån.(avdrag/opptak) | -707 923 | -698 578 |
| **B. Årets endring i disponible midler** | **-8 185 072** | **-213 885** |
| **C. Disponible midler** | **-7 920 880** | **264 192** |
| **Spesifikasjon av disponible midler:** | | |
| Kortsiktige fordringer | 462 001 | 267 264 |
| Kontanter og bankinnskudd | 1 697 | 0 |
| **Omløpsmidler** | **463 698** | **267 264** |
| **Kortsiktig gjeld** | **-8 384 577** | **-3 072** |
| **Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler** | **-7 920 880** | **264 192** |

## Note 2 - Anleggsmidler/varige driftsmidler

| | SFTY Varslingssystem | Byggmessige Anlegg | Oppskriving eiendom |
|---|---|---|---|
| Anskaffelseskost pr.01.01 : | 299 239 | 3 167 740 | 325 000 |
| Årets tilgang : | 0 | 0 | 0 |
| Årets avgang : | 0 | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12: | 299 239 | 3 167 740 | 325 000 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12: | 0 | 0 | 0 |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0 | 0 | 0 |
| Bokført verdi pr.31.12: | 299 239 | 3 167 740 | 325 000 |
| Anskaffelsesår : | 2023 | 1951 | 1998 |
| Antatt levetid i år : | | | |

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

## Note 3 - Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør

| | Regnskap 2024 |
|---|---|
| 1100 Bygningsmessige anlegg | 3 167 740 |
| 1101 Rehabilitering/påkostning | 299 239 |
| 1195 Oppskriving av eiendommer | 325 000 |
| **Sum** | **3 791 979** |

## Note 4 - Egenkapital

| | 01.01.2024 | Årets resultat | 31.12.2024 |
|---|---|---|---|
| **Endring av egenkapital i år** | | | |
| Innskutt egenkapital | 100 602 | 0 | 100 602 |
| Annen egenkapital | -42 188 124 | -4 204 514 | -46 392 638 |
| **Sum egenkapital 31.12.** | **-42 087 522** | **-4 204 514** | **-46 292 036** |

Årsregnskapet viser negativ egenkapital som vil si at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdien skal fastsettes på basis av historisk kost. Pga. betydelige merverdier i bygningsmassen anser ikke styret det nødvendig å øke egenkapitalen.
Basert på dette kan forutsetning om fortsatt drift legges til grunn ved avleggelsen av regnskapet.

## Note 5 - Langsiktig gjeld

| **Kreditor:** | **Husbanken** | **Husbanken** |
|---|---|---|
| **Lånenummer:** | **13560702 6.** | **13560702 6** |
| Lånetype: | Annuitet | Annuitet |
| Opptaksår: | 2017 | 2017 |
| Rentesats: | 1.333 % | 1.333 % |
| Betingelser: | Fastrente til 01.12.2030 | Fastrente til 01.12.2030 |
| Beregnet innfridd: | 30.09.2047 | 30.09.2047 |
| Opprinnelig lånebeløp: | 46 124 000 | 46 124 000 |
| Lånesaldo 01.01: | 19 398 365 | 24 006 391 |
| Avdrag i perioden: | 707 923 | 875 797 |
| **Lånesaldo 31.12:** | **18 690 442** | **23 130 593** |
| Saldo 5 år frem i tid: | 15 053 489 | 18 629 636 |

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

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|
| 2240 Husbanklån | 23 130 593 | 24 006 391 |
| 2265 Andre pantelån "IN-light" | 18 690 442 | 19 398 365 |
| 2250 Borettsinnskudd | 342 100 | 342 100 |
| **Sum** | **42 163 135** | **43 746 855** |

## Note 7 - Andre inntekter

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|
| 3616 Kabel-TV / Digital-TV / Internett | 432 900 | 397 350 |
| 3617 Renhold | 114 750 | 108 000 |
| 3685 Diverse inntekter fri | 174 194 | 146 935 |
| **Sum** | **721 844** | **652 285** |

Kto. 3685: Bergen kommune/Gyldenpris barnehage andel vedlikehold/snørydding vei.
SFTY Brannvarslingssystem

## Note 8 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|
| 5330 Styrehonorar | 160 000 | 155 000 |
| 5400 Arbeidsgiveravgift | 23 144 | 21 855 |
| **Sum** | **183 144** | **176 855** |

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i regnskapsåret

## Note 9 - Andre Driftskostnader

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|
| 5124 Fri dugnadsutbetaling | 4 950 | 2 300 |
| 6330 Vaktmestertjenester | 157 336 | 216 474 |
| 6360 Renhold | 132 210 | 127 133 |
| 6780 Løpende drifts- og serviceavtaler | 0 | 8 999 |
| 6860 Møte,kurs,oppdatering, o.l | 0 | 14 900 |
| 6900 Elektronisk kommunikasjon | 4 140 | 0 |
| 6980 Kabel-TV / Digital-TV / Internett | 457 920 | 437 201 |
| 7520 Premie sikringsfond felleskostnader | 5 121 | 4 829 |
| 7770 Bank og kortgebyrer | 710 | 505 |
| **Sum** | **762 387** | **812 339** |

## Note 10 - Vedlikehold

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|
| 6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger | 0 | 63 124 |
| 6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg | 107 349 | 90 898 |
| 6620 Reparasjon og vedlikehold utstyr | 16 303 | 0 |
| 6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde | 25 144 | 22 631 |
| 6640 Periodisk vedlikehold | 5 481 067 | 2 153 971 |
| 6690 Reparasjon og vedlikehold annet | 611 347 | 261 887 |
| 6695 Forsikringsskadesaker | 15 000 | 10 000 |
| **Sum** | **6 256 211** | **2 602 511** |

## Andre opplysninger

Byggelån/ Negative disponible midler

Regnskapet viser negative disponible midler,
men laget har byggelån/driftskreditt hos Vestbo
Finans AS på inntil NOK 7.000.000 til
31.12.25. Lånet brukes til utskifting av heis.

## Avregning Finansinntekter/Finanskostnader

| **Altan - in-light** | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Konto 3643 | -961 128 | 917 334 |
| Konto 8195 | 255 081 | 264 427 |
| Konto 2265 | 707 923 | 698 578 |
| For lite innbetalt / konto 2900 | - 1 876 | - 45 671 |
| **UB 31.12** | **-113 692** | **-111 816** |

# Resultat og balanse med noter for Stranden Boliglag A/S.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Stranden Boliglag A/S**

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder | Bjarne Larsen (sign.) | 24.03.2025 |
| Styremedlem | Dag Ove Drotningsvik (sign.) | 13.03.2025 |
| Styremedlem | Ellen Kristine Horgen (sign.) | 13.03.2025 |

**Årsberetning 2024 for Stranden Boliglag AS**
**Virksomheten art og lokalisering**
Stranden Boliglag AS er et boligaksjeselskap som har til formål å gi aksjonærene bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Selskapet ligger i Bergen Kommune og har adresse Olav Rustist gate 7-9-11.

**Styrets Arbeid**
Styret har avholdt 7 møter siden forrige generalforsamling.

Styrets viktigste arbeidsoppgaver i berettnigsperioden har vært organisering av:
- Utskifting av heiser i boliglaget. Gjennomføring.
- Rehabilitering av port telefon anlegg. Ringeknapp til leiligheter.
- Gjennomføring låneopptak nye heiser i banker.
- Gatedør: Løsning med åpning av brikke, kort etc, Samt løsning og vipse til laget.
- Utlevering røykvarsler batterier til beboere og gjennomføring. Samt i fellesarealer.
- Levert ut ventilasjonsfiltre beboere.
- Varsler mot beboere som ikke følger regler.
-

Følgende vedlikeholdsoppgaver gjenstår/planlegges utført:
- Vifter loft. Kjøpe nye etter forrige sluttet å virke og få tidsstyring på dem.
- Lamper loft/kjeller skiftes til LED hus 7 gjenstår.
- HMS-System skal innplantertes i boliglagets styrets system.
-

Boliglagets bygningsmasse og eiendommer fremstår i dag slik:
Bygninger fremstår i dag med meget gode kvaliteter. Ytre miljø er bra.

**Internkontroll**
Vestbo Drift har utført kontroll av sikringsskap, brannapparater i lagets felles arealer. Vaskeri er tørketrommel og luftslanger til disse rengjort av Hoels. Felles brannvarsling system /samt det i alle leiligheter har firma SFTY ansvar over.

**Forretningsførsel, revisjon, forsikring**
Boliglagets forretningsfører er Vestbo BBL.
Boliglagets revisor er EY AS.
Boliglagets forsikringsselskap har vært IF skadeforsikring.
Boliglaget har tegnet følgende forsikringer: Fullverdiforsikring for bygningsmassen. Boliglagets egenandel ved skade er kr. 15 000,-

Ved skade forårsaket av beboere/aksjonærer, må beboere/aksjonærer selv dekke egenandel. Innbo og løsøre må forsikres av den enkelte beboer/aksjonær.

Det er siste år registrert 2 skadesaker.
Henvendelser i tilknytning til skadesaker rettes til Vestbo.

**Styresammensetning/andre tillitsvalgte.**
Styret har siden ordinær generalforsamling 22. mai 2024 bestått av:

- Styreleder Bjarne Larsen hus 11 valgt for 2 år 2024
- Styremedlem Dag Drotningsvik hus 7 valgt for 2 år 2023
- Styremedlem Ellen Horgen hus 9 (11)valgt for 2 år 2024
- Varamedlem Silje Geithus hus 7 valgt for 2 år 2024
- Varamedlem Kristin Myklebust hus 9 valgt for 2 år 2023
- Varamedlem Julian Brekke hus valgt for 2 år 2023

Av styrets medlemmer er følgende på valg:

- Styremedlem hus 7
- Varamedlem hus 9
- Varamedlem hus 11

**Boligomsetning/ bruksoverlating**
Det er i løpet av året 2024 omsatt 9 boliger i boliglaget.
2- roms leiligheter solgt: fra kr. 2 450 000,- til kr. 3 100 000,-
3-roms leiligheter solgt: fra kr. 2 600 000,- til kr. 3 400 000,-
Oppgitte priser er inklusiv fellesgjeld.
4 boliger er godkjent for bruksoverlating.
**Bergen 24. april 2025**
**Styret**

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 Stranden Boliglag AS

**UAVHENGIG REVISORS BERETNING**

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Stranden Boliglag AS som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

## Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet 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 selskapets 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 selskapet 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: 4K830-GSS1Y-R86PZ-LYSSA-PZUWK-B9S03

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 selskapets 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 selskapets 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 selskapet 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, 30. april 2025
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 4K830-GSS1Y-R86PZ-LYSSA-PZUWK-B9S03



A member firm of Ernst & Young Global Limited

PENNEO

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

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

**Nesslin, Truls**
**Statsautorisert revisor**
På vegne av: Ernst & Young AS
*Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2263660*
*IP: 147.161.xxx.xxx*
*2025-04-30 21:13:10 UTC*

bankID

*Penneo Dokumentnøkkel: 4K830-GSS1Y-R86PZ-LYSSA-PZUWK-B9S03*

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

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

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

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

# Sak 4. Fastsettelse av styrehonorar

Styret foreslår at det samlende styrehonorar for året 2024 blir kr. 160. 000,-
Som året før.

Den samlende telefongodtgjørelse/ internett blir på kr. 4 500,-
Som året før.

Beløpende fordeles på alle styremedlemmer etter arbeidsmengde og forbruk.

**Innstilling til vedtak:**
Styrehonorar fastsettes til kr. 160. 000,-
Telefongodtgjørelse/ internett fastsettes til kr. 4 500,-

# Sak 5 og 6- valg til styret og valg delegater til Vestbo generalforsamling

Styresammensetningen/ andre tillitsvalgte.
Styret har siden ordinær generalforsamling 22.mai 2024 bestått av:

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| - | Styreleder | Bjarne Larsen | hus 11 | valgt for 2 år 2024 |
| - | Styremedlem | Dag Drotningsvik | hus 7 | valgt for 2 år 2023 |
| - | Styremedlem | Ellen Horgen | hus9(11) | valgt for 2 år 2024 |
| - | Varamedlem | Silje Geithus | hus 7 | valgt for 2 år 2024 |
| - | Varamedlem | Kristin Myklebust | hus 9 | valgt for 2 år 2023 |
| - | Varamedlem | Julian Brekke | hus 11 | valgt for 2 år 2023 |

Av styrets medlemmer er følgende på valg:

- Styremedlem hus 7
- Varamedlem hus 9
- Varamedlem hus 11

Det skal også velges 1 delegat og 1 varadelegat til Vestbo generalforsamling.

# Fullmakt

Aksjonær _____ (navn)

_____ (adresse),

Leilighet nr: _____ Aksje nr: _____

gir herved _____ (navn)

fullmakt til å møte på generalforsamling i _____ Boligiag AS.

Fullmakten gjelder generalforsamlingen den _____.

Fullmaktsgiver kan når som helst trekke fullmakten tilbake.
Annen fullmakt datert i ettertid går foran denne fullmakten.

Fullmakten er personlig og kan ikke overdras.

Sted: _____ Dato: _____

_____

signatur

**STEMMESEDDEL**

vestbo

**1**

**STEMMESEDDEL**

vestbo

**2**

**STEMMESEDDEL**

vestbo

**3**

**STEMMESEDDEL**

vestbo

**4**

# Olav Rustis gate 11

Nabolaget Gyldenpris/Damsgårdsundet - vurdert av 114 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Enslige**
- **Etablerere**

## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| Gyldenprisveien<br>Linje 10, 20, 85 | 1 min<br>0.1 km |
| Florida<br>Linje 1 | 16 min<br>1.3 km |
| Jernbanestasjonen i Bergen<br>Linje F4, L4, R40 | 24 min<br>1.9 km |
| Bergen Flesland | 17 min |

## Skoler

| | |
|---|---|
| Møhlenpris skole (1-7 kl.)<br>296 elever, 20 klasser | 13 min<br>1.1 km |
| Damsgård skole (1-7 kl.)<br>403 elever, 27 klasser | 15 min<br>1.2 km |
| Ny Krohnborg skole (1-10 kl.)<br>394 elever, 21 klasser | 17 min<br>1.4 km |
| St Paul skole (1-10 kl.)<br>322 elever, 27 klasser | 16 min<br>1.4 km |
| Gimle Oppveksttun (8-10 kl.)<br>581 elever, 44 klasser | 6 min<br>2.6 km |
| St. Paul gymnas<br>270 elever | 16 min<br>1.3 km |
| Årstad videregående skole<br>1400 elever, 100 klasser | 17 min<br>1.5 km |

«Bra sted med mye potensial!»

Sitat fra en lokalkjent

## Opplevd trygghet

Veldig trygt 68/100

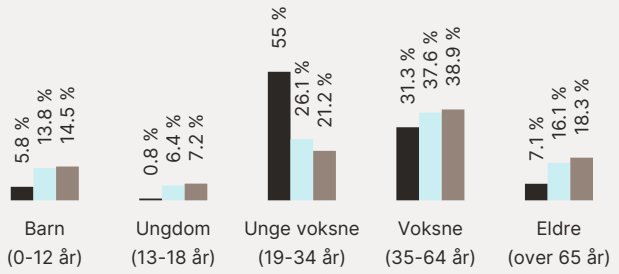
## Kvalitet på skolene

Bra 56/100

## Naboskapet

Høflige 50/100

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Gyldenpris/Damsgårdsundet | 2 535 | 1 997 |
| Bergen | 265 933 | 136 695 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

## Barnehager

| | |
|---|---|
| Gyldenpris barnehage (0-5 år)<br>97 barn | 1 min<br>0 km |
| Damsgårdssundet barnehage (1-3 ...<br>7 barn | 6 min<br>0.5 km |
| Solheimslien barnehage (0-5 år)<br>72 barn | 12 min<br>0.9 km |

## Dagligvare

| | |
|---|---|
| Rema 1000 Gyldenpris<br>PostNord | 2 min<br>0.2 km |
| Bunnpris Damsgård<br>Post i butikk | 4 min<br>0.3 km |

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 2025

## Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Gående
3. Buss

### Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

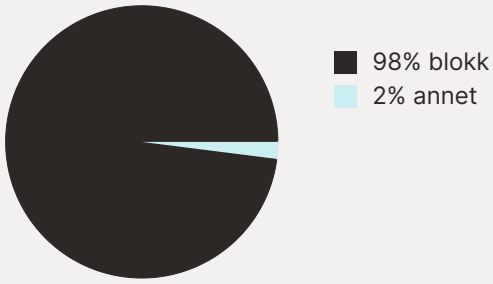
### Kollektivtilbud
Veldig bra 84/100

### Shoppingutvalg
Bra 73/100

## Sport

| | |
|---|---|
| Gyldenpris kunstgress<br>Fotball | 1 min<br>0.1 km |
| Munsterbekken ballplass<br>Ballspill | 8 min<br>0.6 km |
| Feel24 Lien | 2 min |
| EVO Damsgårdssundet | 4 min |

## Boligmasse



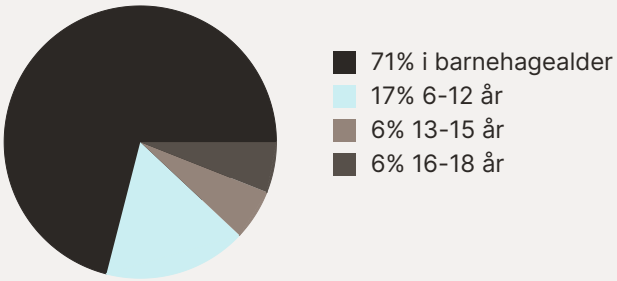

«Rolig, og stille. Nært naturen, som det er nært sentrum. Nært jobb på Sotra, og det meste som eg treng rundt meg.»

Sitat fra en lokalkjent

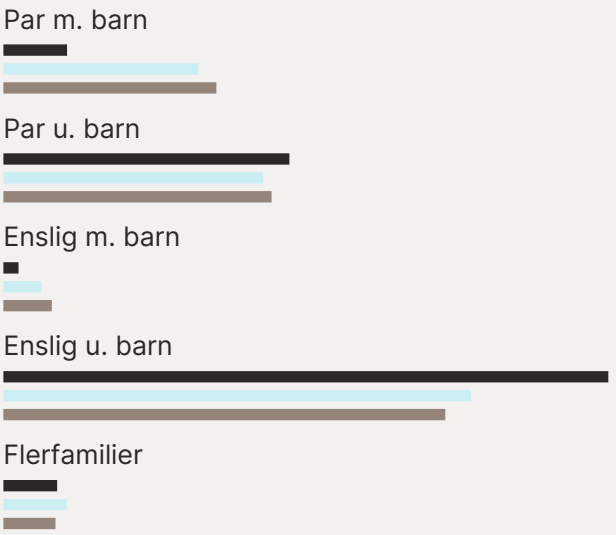
## Varer/Tjenester

| | |
|---|---|
| Sundt | 21 min |
| Vitusapotek Bien Bergen | 14 min |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)




## Familiesammensetning

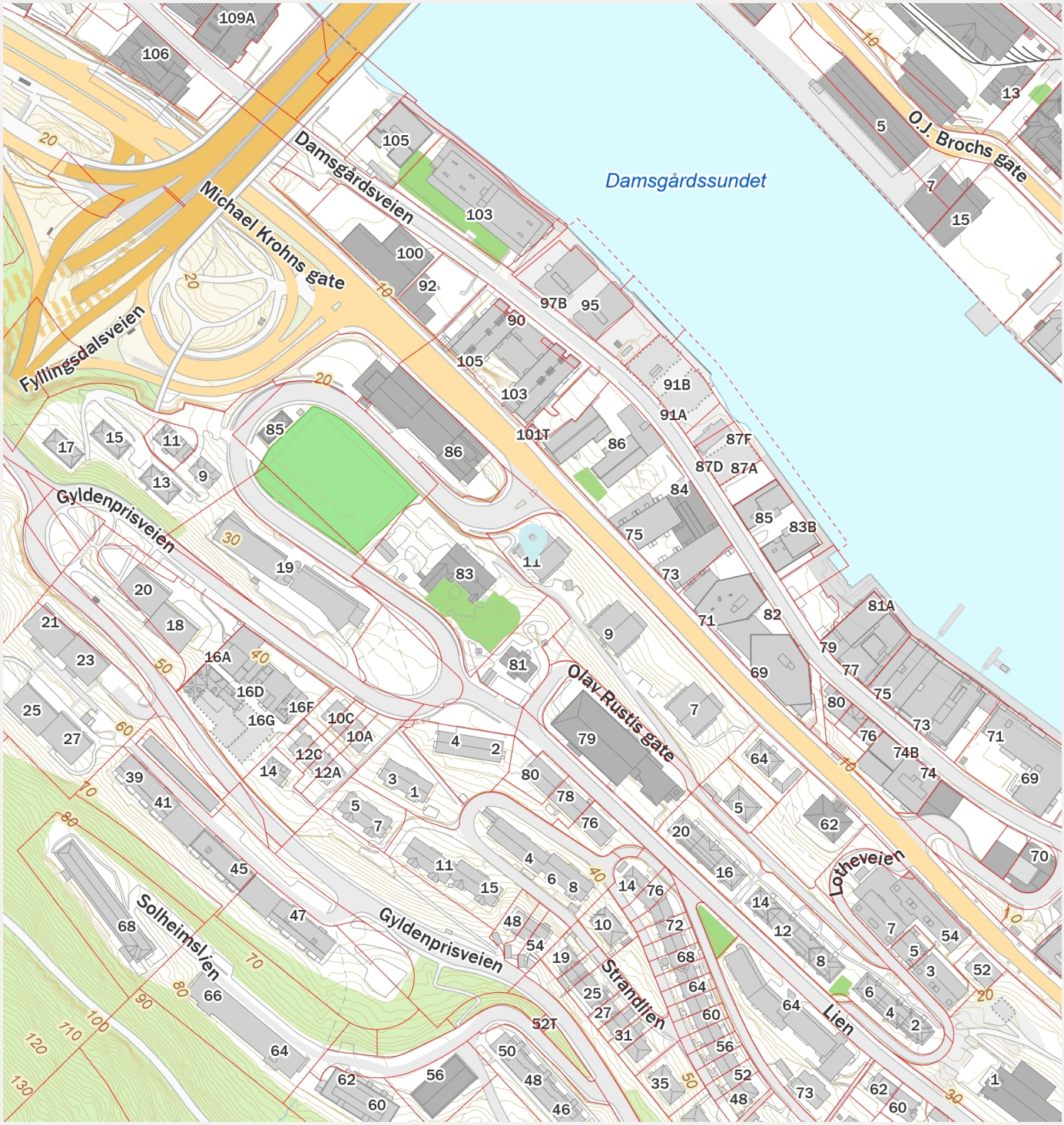



## Sivilstand

| | | Norge |
|---|---|---|
| Gift | 17% | 33% |
| Ikke gift | 75% | 54% |
| Separert | 6% | 9% |
| Enke/Enkemann | 1% | 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 2025






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 2025

# Vedtekter

for

**Stranden boliglag A/S**, org nr . 933 070 573

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 24. februar 1950, endret på generalforsamling 15. mai 1990, 7.april 1999, 21. juni 2000, 13. juni 2019, 11.juni 2020, sist endret den 2. mai 2022

## 1. Innledende bestemmelser

**1-1 Formål**
**Stranden boliglag A/S** er et boligaksjeselskap som har til formål å skaffe aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

**1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold**

(1) Selskapet ligger i Bergen kommune og har forretningskontor i Bergen kommune.

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

## 2. Aksjekapital og aksjeeierer

**2-1 Aksjer og aksjeeiere**
(1) Selskapets aksjekapital er på kr 100.602,- fordelt på 5589 aksjer á kr 18,- fullt innbetalt og lydende på navn.

(2) Som aksjonærer kan bare godkjennes Vestlandske Boligbyggelag og dets medlemmer, som har innbetalt eller overtatt det innskudd som måtte være fastsatt for den leilighet vedkommende har tegnet seg for.

Aksjene er innført i selskapets elektroniske aksjeeierbok som føres av forretningsfører. Gjeldsbeviset for det innbetalte innskuddet deponeres hos styret/forretningsfører.

*(3)* Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av boligene i selskapet 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) Aksjeeierne skal få utlevert et eksemplar av selskapets vedtekter.

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

(2) Dersom flere eier aksje(r) 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 aksjer og godkjenning av ny aksjeeier**
(1) En aksjeeier har rett til å overdra sin(e) aksje(r), men erververen må godkjennes av selskapet for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet.

(2) Selskapet 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. Samtykke kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Samtykke kan ikke nektes ved eierskifte ved arv eller på annen måte når erververen er den tidligere eiers personlige nærstående eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.

(3) Nekter selskapet å godkjenne erververen som aksjeeier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til selskapet. 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 aksjen(e).

5) Den forrige aksjeeieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny aksjeeier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny aksjeeier har rett til å erverve aksjen(e)

## 3. Borett og bruksoverlating

**3-1 Boretten**
(1) Hver aksjeeier gis enerett til å bruke en bolig i selskapet 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) Aksjeeieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Aksjeeieren 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 aksjeeiere.

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

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

**3-2 Bruksoverlating**

(1) Aksjeeieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre. I tillegg kan andelseier overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

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

- aksjeeieren selv eller aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Aksjeeieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- aksjeeieren er en juridisk person
- aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren 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 aksjeeier.
Har selskapet ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til selskapet, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Aksjeeier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke aksjeeierens plikter overfor selskapet.

## 4. Vedlikehold

**4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt**

**4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt**
(1) Den enkelte aksjeeier skal holde bolig, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, herunder ventilasjonsrør/kanaler og filtre, sikringsskap fra og med første hovedsikring/ inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusiv slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet gulvbelegg, vegg, gulv og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Boliglaget har ansvaret for rens av ventilasjonskanaler som går gjennom boligen.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, herunder ventilasjonsrør/kanaler og filtre**,** 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) Aksjeeieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til selskapets felles-/hovedledning. Aksjeeieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Aksjeeieren 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 aksjeeieren skade i boligen som selskapet er ansvarlig for å utbedre, plikter aksjeeieren straks å sende melding til selskapet.

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

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

**4-2 Selskapets vedlikeholdsplikt**

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

(2) {2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal selskapet holde ved like. Selskapet skal også vedlikeholde ventilasjonsaggregat i boligen. Ventilasjonsfiltre skiftes/ vedlikeholdes dog av aksjeeier, jf. P-4-1. Se1skapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for aksjeeieren. Selskapet skal utføre rens av ventilasjonskanaler som går gjennom boligen.

(3) Selskapets 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) Aksjeeieren skal gi adgang til boligen slik at selskapet 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 aksjeeieren eller annen bruker av boligen.

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

## 5. Pålegg om salg og fravikelse

**5-1 Mislighold**
Aksjeeierens brudd på sine forpliktelser overfor selskapet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

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

**5-3 Fravikelse**
Medfører aksjeeierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er aksjeeierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige aksjeeiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

## 6. Felleskostnader og pantesikkerhet

**6-1 Felleskostnader**
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Selskapet kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

**6-2 Selskapets pantesikkerhet**
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapsforholdet har selskapet panterett i aksjen(e) foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

## 7. Styret og dets vedtak

**7-1 Styret**
(1) Selskapet skal ha et styre som skal bestå av 3 medlemmer og 3 varamedlemmer.

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

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Styret velger leder og nestleder blant sine medlemmer.

(4) Forretningsfører har rett til å oppnevne ett styremedlem uten stemmerett.

**7-2 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) Styrelederen skal sørge for behandling av aktuelle saker som hører inn under styret. Styremedlemmene kan kreve at styret behandler bestemte saker.

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

**7-3 Styrets vedtak**
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede eller deltar i styrebehandlingen. 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.

**7-4 Representasjon og fullmakt**
Styreleder og et styremedlem i fellesskap representerer selskapet utad og tegner dets navn. Styret kan meddele prokura.

## 8. Generalforsamlingen

**8-1 Myndighet**
Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den øverste myndigheten i selskapet.

**8-2 Tidspunkt for generalforsamling**

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

(2) Styret kan bestemme at det skal innkalles til ekstraordinær generalforsamling. Styret skal innkalle til ekstraordinær generalforsamling når revisor eller aksjeeiere som representerer minst en tidel av aksjekapitalen, skriftlig krever det for å få behandlet et bestemt angitt emne. Styret skal sørge for at generalforsamlingen holdes innen en måned etter at kravet er fremsatt.

**8-3 Innkalling til generalforsamling**
(1) Generalforsamlingen innkalles ved skriftlig henvendelse til alle aksjeeiere med kjent adresse. Innkallingen skal være sendt senest to uker før møtet skal holdes. Tid og sted for møtet skal angis.

(2) Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på generalforsamlingen. Forslag om å endre vedtektene skal gjengis i innkallingen.

(3) En aksjeeier har rett til å få behandlet spørsmål på generalforsamlingen som han eller hun melder skriftlig til styret senest innen utgangen av mars måned.

**8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegater til Vestbos generalforsamling
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

**8-5 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.

**8-6 Stemmerett og fullmakt**
Hver aksjeeier har en stemme på generalforsamlingen. Hver aksjeeier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen. For aksjer med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

**8-7 Vedtak på generalforsamlingen**
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 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 aksjeloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg anses den eller de valgt som får flest stemmer.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

## 9. Inhabilitet og mindretallsvern

**9-1 Inhabilitet**
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses for å ha fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar overfor selskapet, og heller ikke om søksmål mot andre eller om andres ansvar dersom han eller hun har en vesentlig interesse i saken som kan være stridende mot selskapets.

**9-2 Mindretallsvern**
Generalforsamlingen, styret eller andre som etter aksjelovens §§ 6-30 til 6-32 representerer selskapet kan ikke treffe beslutning eller foreta noe som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning.

## 10. Vedtektsendringer, forholdet til aksjeloven og borettslagsloven og oppløsning

**10-1 Vedtektsendringer**
Endringer i selskapets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen. Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredjedeler av så vel de avgitte stemmer som av den aksjekapitalen som er representert på generalforsamlingen

**10-2 Forholdet til aksjeloven og borettslagsloven**
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om aksjeselskaper av 13.06.1997 nr 34 og lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39 §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 og omdanningsreglene i § 13-5.

**10-3 Oppløsning**
Ved en eventuell oppløsning av selskapet skal overskudd fordeles i samsvar med de underliggende verdiene til boligene.

# EIERSKIFTERAPPORT™

**Leilighet**
**Olav Rustis gate 11**
**5057 Bergen**

www.e3.no

**Boligens tekniske tilstand:**

| Antall | TG | |
|---|---|---|
| 0 | TG 0 | Ingen avvik |
| 5 | TG 1 | Ingen vesentlige avvik |
| 4 | TG 2 | Vesentlige avvik |
| 0 | TG 3 | Store eller alvorlige avvik |
| 1 | TG iu | Ikke undersøkt |


**Utført av:**
Takstmann
**Mats Hansen**
Dato: 31/07/2025

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 bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

**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.<br>* Det er ingen tegn til slitasje.<br>* Dokumentert fagmessig godt utført.<br>* Det er ingen merknader. |
| TG 1 | TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.<br>* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.<br>* Strakstiltak anses ikke som nødvendig. |
| TG 2 | TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:<br>* Feil utført.<br>* Skadet, eller symptomer på skade.<br>* Svært slitt.<br>* Nedsatt funksjon.<br>* Utgått på dato.<br>* Kort gjenværende brukstid.<br>* Det er behov for tiltak i nær fremtid.<br>* 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:<br>* Har total funksjonssvikt<br>* Fyller ikke lenger formålet<br>* Er en fare for liv og helse<br>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:<br>* Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen<br>* Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen |

**EIENDOMSDATA:**

| | |
|---|---|
| Matrikkeldata: | Gnr:158, Bnr: 624 |
| Hjemmelshaver: | Patrick Solheim Fjelland og Oda Kyvik Skard |
| Seksjonsnummer: | - |
| Festenummer: | - |
| Andelsnummer: | - |
| Byggeår: | 1951 |
| Tomt: | 5 971 m² |
| Kommune: | Bergen |

**BEFARINGEN:**

| | |
|---|---|
| Oppdragsgiver: | Patrick Solheim Fjelland og Oda Kyvik Skard |
| Befaringsdato: | 19.06.2025 |
| Fuktmåler benyttet: | Protimeter MMS 2 |
| Vann: | Offentlig |
| Avløp: | Offentlig |
| Adkomst: | Offentlig |

**OM TOMTEN:**
Tomten er felles for aksjelaget. Tomten er opparbeidet med interne veier, bed, grøntområder og diverse beplantning.

©mstr.no





BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**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 mur- og betongkonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med fasadeplater. Vinduer med isolerglass i malte trekarmer. Takkonstruksjonen er utført som saltak av tresperrer, taket er tekket med sutak, lekter og takstein. Taket er ikke besiktiget på befaringsdagen.

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 aksjelaget:
Styretsleder: Bjarne Larsen
Kontaktperson: Bjarne Larsen

Beliggenhet:
Leiligheten har en sentral beliggenhet, i området er det tilsvarende bebyggelse. Det er flere dagligvarebutikker like i nærheten. Studiesteder som handelshøyskolen BI, Universitetet i Bergen, den nye høyskolen på Vestlandet er i gangavstand fra boligen. Treningssenter og populære spisesteder som Bien Snackbar, Mingel Gastrobar og Sumo sushi er innen kort avstand. På Møhlenpris finner man fasiliteter som Nærbutikken Spilde, flere restauranter, Vilvite, fotballbane og Nygårdsparken. Turmuligheter like utenfor døren med Løvstien og Løvstakken i umiddelbar nærhet. Busstopp like ovenfor eiendommen.

Nøkkelopplysninger:
Organisasjonsnummer: 933 070 573
Navn/foretaksnavn: STRANDEN BOLIGLAG AS
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Registrert i Enhetsregisteret: 19.02.1995
Stiftelsesdato: 24.02.1950

Takstobjektet:
2-Roms aksjeleilighet.
Fra stuen er det utgang til innglasset balkong på 14,1m².
Tilhørende leiligheten er det en bod på loftet på 5,1m².
Tilhørende leiligheten er det en bod i kjelleren på 3,2m².

Oppvarming: Varmekabler på badet, balansert ventilasjonsanlegg, ellers elektrisk oppvarming. Teknisk tilstand på varmekilder 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: Badet har flislagt gulv, resterende rom har 1-stavs parkettgulv.

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

Tak: Malte flater.

©mstr.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:

- Kjøkkeninnredningen ble montert i 2012.
- Badet ble pusset opp i 2014.
- Montert spilevegg i stuen i 2023.
- Heisen ble skiftet ut i 2025.

**FELLESKOSTNADER:**

-

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**AREALER OG ANVENDELSE:**

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

**MÅLEVERDIGE AREALER:**

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

**AREALBEGREPER:**

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

**ENDRINGER:**

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

**NB:**

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

**AREAL BOLIG:**

| Etasje: | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m² | S-Rom m² |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 3. Etasje | 53 | 0 | 14 | 0 | 53 | 14 |
| Kjellerbod | 0 | 3 | 0 | 0 | 0 | 3 |
| Loftsbod | 0 | 5 | 0 | 0 | 0 | 5 |
| SUM BYGNING | 53 | 8 | 14 | 0 | 53 | 22 |
| SUM BRA | 75 | | | | | |

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

| Etasje: | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m² | S-Rom m² |
|---|---|---|---|---|---|---|
| SUM BYGNING | | | | | | |
| SUM BRA | | | | | | |

**BRA-i:**

Gang(6,4m²), bad(2,4m²), soverom(13,7m²), stue og kjøkken(28,5m²).

**BRA-e:**

Kjeller: Ekstern bod(3,2m²).
Loft: Ekstern bod(5,1m²).

**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.

**MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**

©mstr.no





BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**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:**

**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**
Hjemmelshaver

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

**BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

---

**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

---

31/07/2025



Mats Hansen

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

## 1. Våtrom

### 1.1 Våtrom

#### TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

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

Merknad/vurdering av avvik:
Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Det er registrert riss/sprekker i enkelte av veggfugene, vedlikehold må utføres. Riss/sprekker utgjør en risiko for skader og kan indikere bakenforliggende skader.

**Merknader:**

#### TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er benyttet fliser på gulvet.

Merknad/vurdering av avvik:
Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter.
Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt.

Manglende fall mot sluk og lav membranoppkant/terskel utgjør en risiko ved en eventuell lekkasje på våtrommet, lekkasjevann kan ledes til tilstøtende rom og utgjør dermed en risiko for skader på tilliggende konstruksjoner.

Det ble registrert bom i enkelte fliser. 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 2 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.

©mstr.no



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det kan ikke konstateres at membran er påført alle flatene i våtsone i form av bilder eller annet. 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.

Badet har vært i bruk til daglig i flere år uten at det er registrert noen form for lekkasjer, alder og observasjoner gjort på befaringsdagen tilsier at det er membran.

Det er benyttet plastsluk.

Hulltaking:
Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av rommets plassering, aktuelle vegger for hulltaking vender mot nabo eller fellesarealer. 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.

Merknad/vurdering av avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres.

Det er mangler skrue i klemringen som er benyttet i sluk, forholdet øker risikoen for skader/lekkasje.

**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.

Kjøkkeninnredning med slette fronter, heltre benkeplate, over benkeplaten er det benyttet fliser, stål oppvaskkum, ventilator.

- Integrert induksjonsplatetopp
- Integrert stekeovn
- Integrert oppvaskmaskin
- Integrert kjøl- og frys
- Integrert vinskap

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.

**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:**

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

## 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 2015.
Vinduene har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Altandør med felt av isolerglass, fra 2015.
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

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Fra stuen er det utgang til innglasset balkong på 14,1m².

**Merknader:**

## 6. VVS

### TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

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 ikke 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.

Merknad/vurdering av avvik:
På vegghengttoalett var det ingen synlig drensåpning/spalteåpning hvor en eventuell lekkasje vil kunne oppdages. Dersom toalettet ikke har innebygget drensløsning, bør det etableres drensåpning. Manglende drensåpning utgjør en risiko for fuktskader ved en lekkasje.

**Merknader:**

### TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsberederen er felles for aksjelaget. Varmtvannsberederen/fellesanlegget er ikke kontrollert.

**Merknader:**

### TG 1 6.3 Ventilasjon



©msfr.no
www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

---

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

Normalt vedlikehold/service og rens av ventilasjonsanlegget må utføres ved behov.

---

**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.

---

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

Det er ikke fremvist samsvarserklæring for anlegget. Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer utført på anlegg som er eldre enn 1999.

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).

Merknad/vurdering av avvik:
Det er ikke opplyst om forrige tilsyn av anlegget. Det må utføres el.kontroll (av autorisert kontrollør) av hele anlegget. Det hefter en risiko for pålegg om utbedringer på elektriske anlegg etter utført utvidet kontroll.

---

**Merknader:**

©mstr.no





BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

## Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av 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:

### 1.1.1 Våtrom Overflate vegger og himling

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Det er registrert riss/sprekker i enkelte av veggfugene, vedlikehold må utføres. Riss/sprekker utgjør en risiko for skader og kan indikere bakenforliggende skader.

### 1.1.2 Våtrom Overflate gulv

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter.
Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt.

Manglende fall mot sluk og lav membranoppkant/terskel utgjør en risiko ved en eventuell lekkasje på våtrommet, lekkasjevann kan ledes til tilstøtende rom og utgjør dermed en risiko for skader på tilliggende konstruksjoner.

Det ble registrert bom i enkelte fliser. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.

### 1.1.3 Våtrom Membran, tettesjiktet og sluk

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres.

Det er mangler skrue i klemringen som er benyttet i sluk, forholdet øker risikoen for skader/lekkasje.

### 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

På vegghengttoalett var det ingen synlig drensåpning/spalteåpning hvor en eventuell lekkasje vil kunne oppdages. Dersom toalettet ikke har innebygget drensløsning, bør det etableres drensåpning. Manglende drensåpning utgjør en risiko for fuktskader ved en lekkasje.

©mstr.no


BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

## Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no





BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BERGEN KOMMUNE

# PLANINFORMASJON

**Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling**

**Plan- og bygningsetaten**

Planinformasjon for gnr/bnr 158/624/0/0
Utlistet 15. juli 2025

## 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 Kartverkets innsynsløsning Se eiendom.

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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **260736755** | Grunneiendom | 0 | Ja | 5 971,4 m² | Usikker | - | Ja |

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

## Reguleringsplaner på grunnen

| PlanID | Plantype | Plannavn | Status | Ikrafttrådt | Saksnr | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|---|---|---|

| PlanID | Plantype | Plannavn | Status | Ikrafttrådt | Saksnr | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 10250000 | 30 | ÅRSTAD. DEL AV GNR 159 BNR 9, STRANDEN, GYLDENPRIS | 3 - Endelig vedtatt arealplan | 17.12.1947 | 202412318 | 97,2 % |
| 11190000 | 30 | ÅRSTAD. GYLDENPRIS - STRANDEN, TOMTER FOR OFFENTLIG FORMÅL | 3 - Endelig vedtatt arealplan | 08.05.1963 | 202412318 | 1,9 % |
| 11480000 | 30 | ÅRSTAD. GYLDENPRIS, VEIKRYSS | 3 - Endelig vedtatt arealplan | 18.10.1966 | 202412318 | 0,8 % |

## Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

## Reguleringsplaner under arbeid

| PlanID | Plantype | Plannavn | Saksnr | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|---|
| 71330000 | 35 | ÅRSTAD/LAKSEVÅG. GNR 158 BNR 782, DAMSGÅRD - SMÅPUDDEN, SYKKELTILTAK | 202229074 | 0,1 % |

## Kommuneplan

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

## Arealformål i kommuneplanen

| PlanID | Arealstatus | Arealformål | Beskrivele | Områdenavn | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|---|---|
| 65270000 | 1 - Nåværende | 1130 - Sentrumsformål | Byfortettingssone | BY2 | 100,0 % |

## Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

| PlanID | Hensynssonetype | Hensynssonenavn | Beskrivele | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|---|
| 65270000 | KpFareSone | H390_2 | Luftkvalitet - gul sone | 100,0 % |
| 65270000 | KpFareSone | H310_1 | Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred | 100,0 % |

## Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

| PlanID | Hensynssonetype | Hensynssonenavn | Beskrivele | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|---|
| 65270000 | KpStøySone | H220_3 | Vei støy - gul sone | 56,2 % |

## Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

| PlanID | Hensynssonetype | Hensynssonenavn | Beskrivele | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|---|
| 65270000 | KpStøySone | H210_3 | Vei støy - Rød sone | 29,3 % |

## Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

## Kommunedelplan(er)

| PlanID | Plannavn | Status | Ikrafttrådt | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|---|
| 17330000 | ÅRSTAD. KDP PUDDEFJORDEN-DAMSGÅRDSUNDET | 3 - Endelig vedtatt arealplan | 31.05.2010 | 100,0 % |

## Arealformål i kommunedelplan

| PlanID | Arealstatus | Arealformål | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|
| 17330000 | 1 - Nåværende | 110 - Boligområder | 93,6 % |
| 17330000 | 1 - Nåværende | 610 - Veiareal | 6,3 % |
| 17330000 | 1 - Nåværende | 150 - Offentlig bygning | 0,1 % |

## Retningslinjeområder i kommunedelplan

| PlanID | Retningslinjetype | Dekningsgrad |
|---|---|---|
| 17330000 | 120 - Annen retningslinje | 2,6 % |

## Kommunedelplaner under arbeid

| PlanID | Plantype | Plannavn | Saksnr | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|---|
| 71740000 | 20 | Kommuneplanens arealdel KPA 2027 | 202417461 | 100,0 % |

## Planer i nærheten av eiendommen

| PlanID | Plantype | Plannavn | Planstatus | Saksnr |
|---|---|---|---|---|
| 17150003 | 31 | ÅRSTAD. GNR 158 BNR 83, DAMSGÅRDSSUNDET NORD | 3 | 201520509 |
| 17150002 | 31 | ÅRSTAD. GNR 158 BNR 79 OG 81, DAMSGÅRDSVEIEN 73 OG 75 | 3 | 200810518 |
| 17150000 | 30 | ÅRSTAD. GNR 158 BNR 77-86, 88, 89, 91 OG 92, DAMSGÅRDSVEIEN 85-97 | 3 | 200212136 |
| 410000 | 30 | ÅRSTAD/LAKSEVÅG. GYLDENPRIS OG STRANDEN | 4 | - |
| 130000 | 30 | ÅRSTAD. LØVSTAKKENS NORDSKRÅNING, MELLOM BLEKENBERG OG GYLDENPRIS | 4 | - |
| 120000 | 30 | ÅRSTAD. VESTRE ÅRSTAD OG UREN - KRONVIKEN - SOLHEIMSVIKEN (tidligere B12) | 4 | - |
| 11190100 | 30 | ÅRSTAD. GNR 158 BNR 606 OG 806, VIKEN, GYLDENPRISVEIEN | 3 | 200018669 |
| 4040000 | 30 | LAKSEVÅG/ÅRSTAD. DAMSGÅRDSVEIEN NORD, REGULERINGSPLAN FOR SANERINGSOMRÅDE 3 | 3 | - |
| 60860000 | 35 | ÅRSTAD. GNR 158 BNR 87 MFL., STRANDLIEN FELT 2 OG 3 | 3 | 200816601 |
| 4040100 | 30 | ÅRSTAD. GNR 158 BNR 87 MFL., STRANDLIEN, DAMSGÅRDSVEIEN 82-90, MICHAEL KROHNS GATE 71-99 | 3 | 200016309 |
| 60920001 | 31 | ÅRSTAD. GNR 158 BNR 75, DAMSGÅRDSVEIEN 69, 73 | 3 | 201105938 |
| 4040002 | 31 | ÅRSTAD. GNR 158 BNR 87, 160, DAMSGÅRDSVEIEN 82 | 3 | 200713101 |
| 7490000 | 30 | LAKSEVÅG/ÅRSTAD. VESTRE INNFARTSÅRE, INDRE DEL | 3 | 199702002 |
| 63270000 | 35 | LAKSEVÅG/ÅRSTAD. GNR 154 MFL., SYKKELFELT CARL KONOWS GATE, GYLDENPRIS - DAMSGÅRD | 3 | 201010940 |
| 71830000 | 35 | Årstad. gnr. 158, bnr. 76 mfl., Damsgårdsveien, Reguleringsplan | 1 | 202414077 |
| 65110000 | 21 | LAKSEVÅG. STRATEGISK PLANPROGRAM FOR LAKSEVÅG | 3 | 202220471 |
| 60920000 | 30 | ÅRSTAD/BERGENHUS. GNR 158 BNR 74 MFL., DAMSGÅRDSSUNDET SØR | 3 | 200901451 |
| - | 35 | Årstad, Gnr. 158, Bnr. 76 m.fl., Damsgårdsveien 70 | 5 | 202228818 |

## Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

| Eiendom | Bygningsnr | Endring | Bygningstype | Status | Dato | Saksnr |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **158/607** | 300079280 | - | Garasjeuthus anneks til bolig | Meldingssak registrer tiltak | 11.09.2009 | 200913447 |
| **158/882** | 301232994 | - | Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer | Rammetillatelse | 03.08.2023 | 202312454 |
| **158/882** | 301233004 | - | Garasjeuthus anneks til bolig | Rammetillatelse | 03.08.2023 | 202312454 |

## Andre opplysninger

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

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

Skrevet ut 15. juli 2025

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

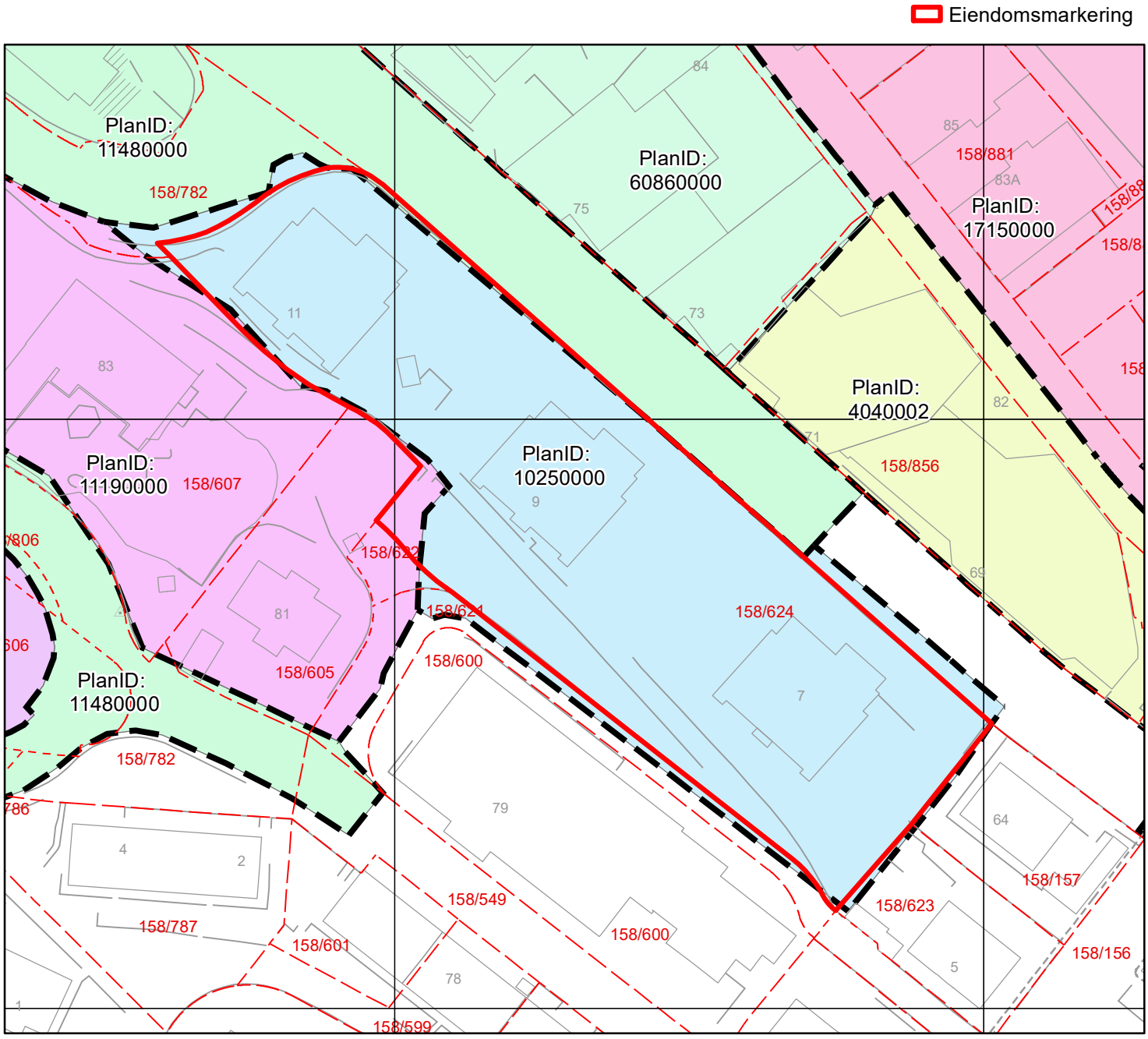
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 158/624/0/0
Dato: 15.07.2025 Adresse: Olav Rustis gate 7 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:
10250000, 11190000, 11480000



# Reguleringsplan på grunnen

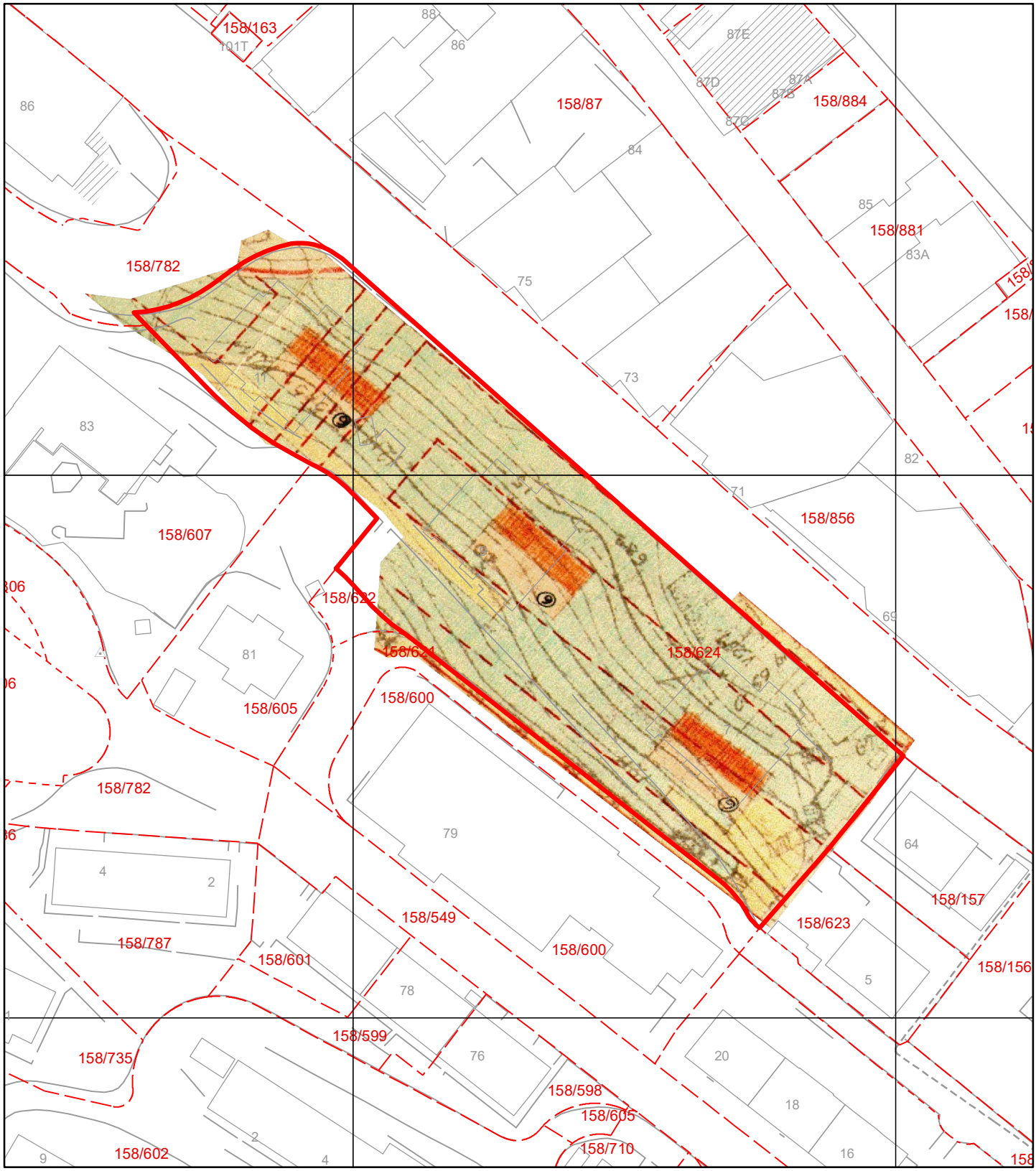
Arealplan-ID: 10250000
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 158/624/0/0
Dato: 15.07.2025 Adresse: Olav Rustis gate 7 m.fl.

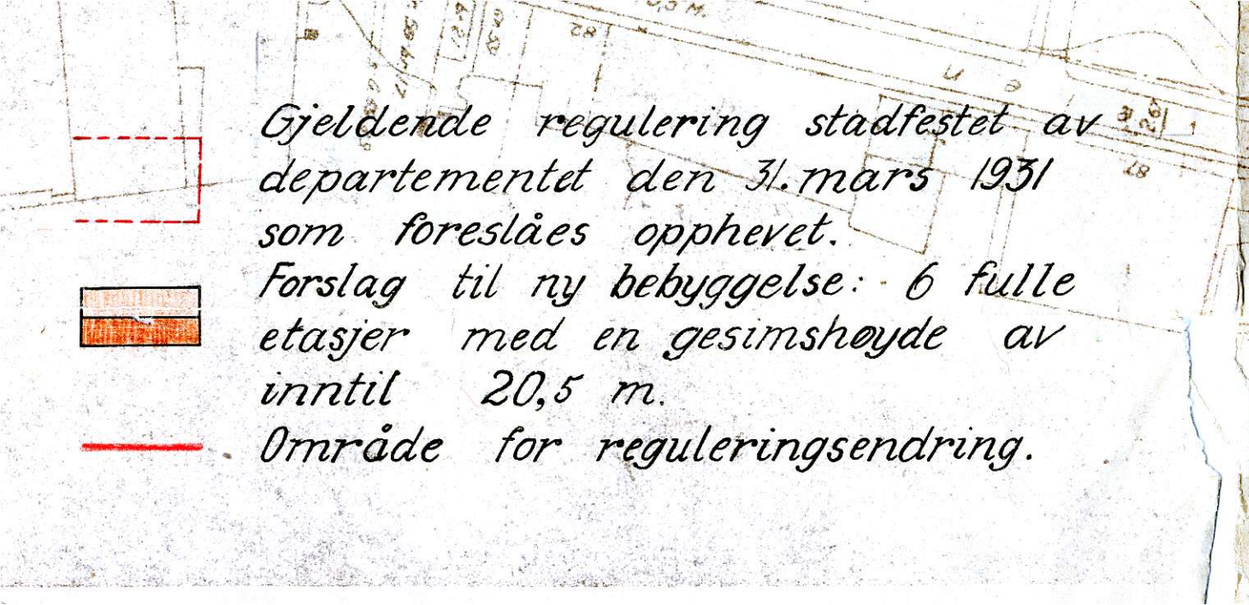
BERGEN KOMMUNE

N

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

Eiendomsmarkering

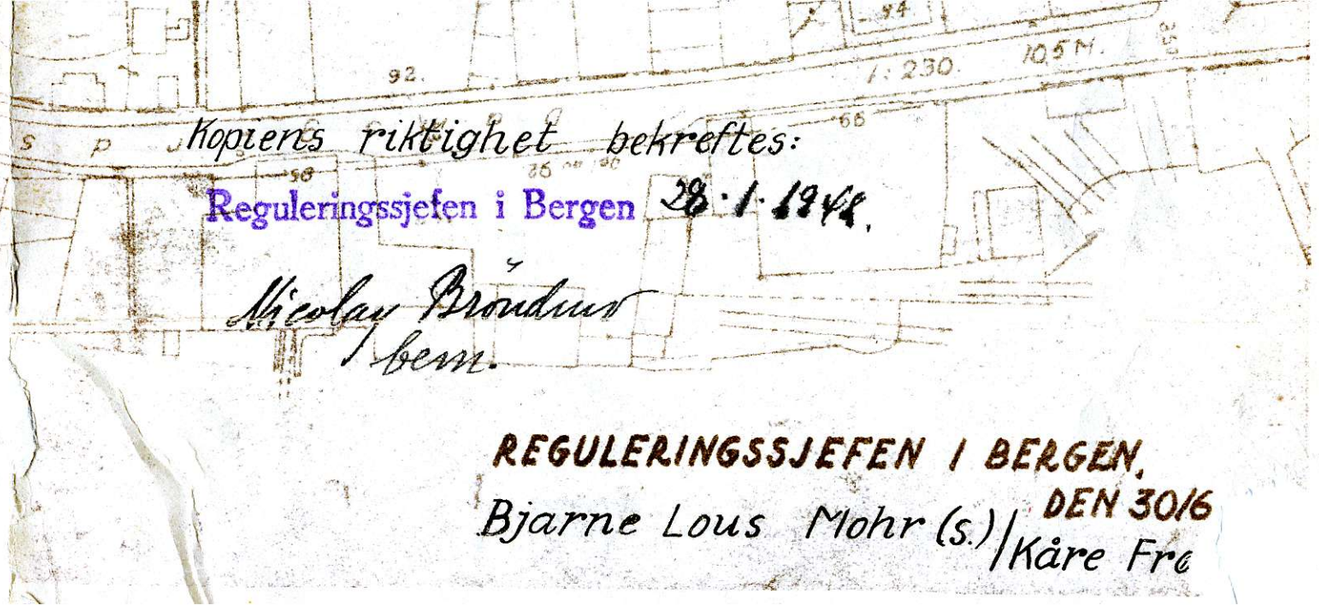




Gjeldende regulering stadfestet av departementet den 31. mars 1931 som foreslåes opphevet.

Forslag til ny bebyggelse: 6 fulle etasjer med en gesimshøyde av inntil 20,5 m.

Område for reguleringsendring.



Kopiens riktighet bekreftes:

Reguleringssjefen i Bergen 28.1.1942.

Nicolay Brodtkorb
/bem.

REGULERINGSSJEFEN I BERGEN,
DEN 30/6

Bjarne Lous Mohr (s.) / Kåre Fre

BERGEN KOMMUNE

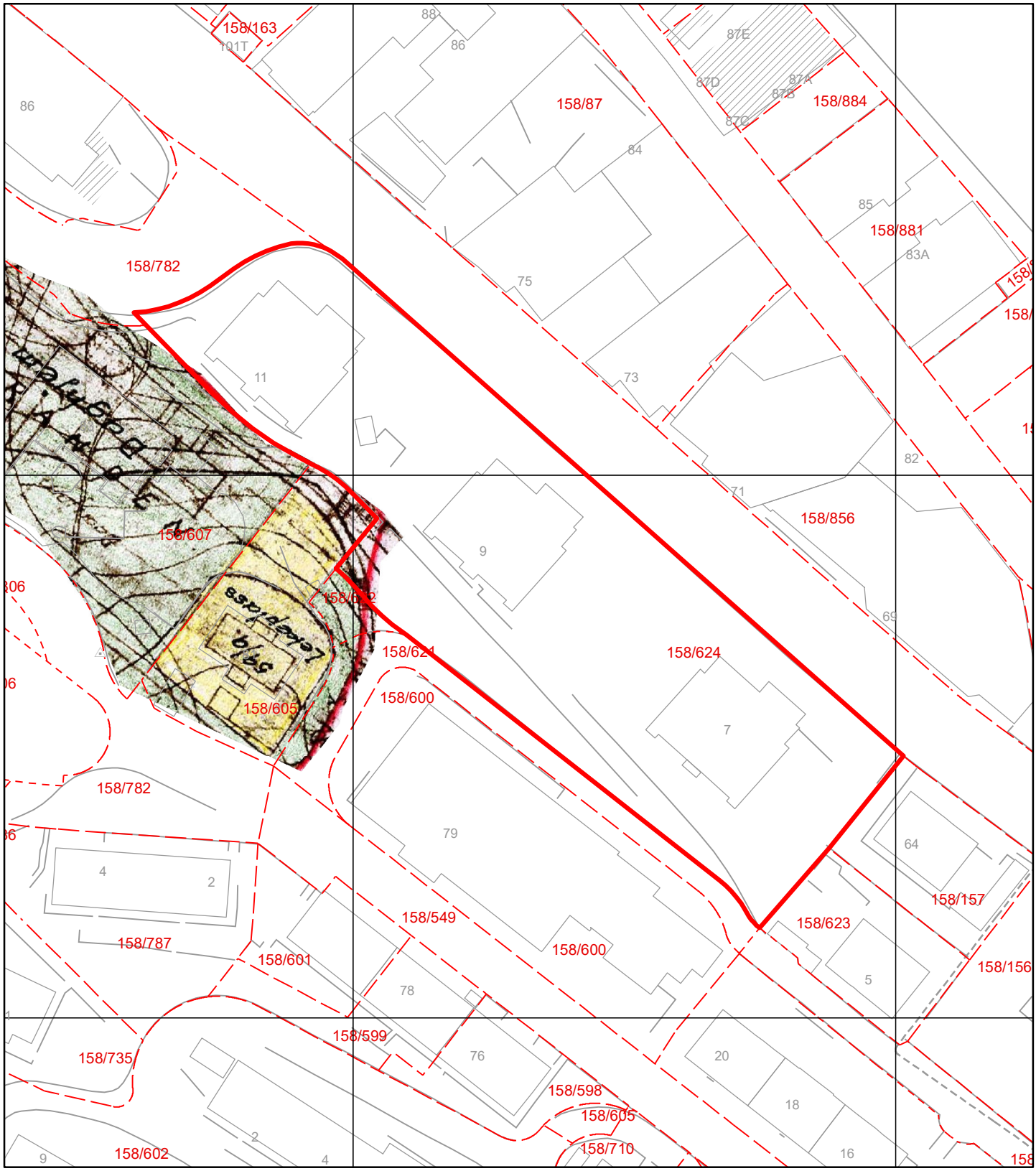
# Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 11190000
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 158/624/0/0
Dato: 15.07.2025 Adresse: Olav Rustis gate 7 m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering



BYPLANSJEFEN, BERGEN
Jnr. 248 - 59
Dato 14/1 19 61
Bilag nr. 2/2
82

# REGULERING AV TOMT FOR OFF. BRUK OVER GR.NR. 59, BR.NR 9 - STRANDEN.

Målestokk: 1:1000.

Byplansjefen i Bergen d. 27/2-1959.

Olav Nesse sign. / Leif Riim sign.

R.2. J-nr.
0115 / 1961

Begrensningslinje for regulering av Puddefjords bygens vestre brohode.

BERGEN BYGNINGSKONTOR
02513 29. APR 63

ca. 1:80

1:230. 10,5 M.

S P J O R S G A T E

M E R

# Kommuneplanens arealdel

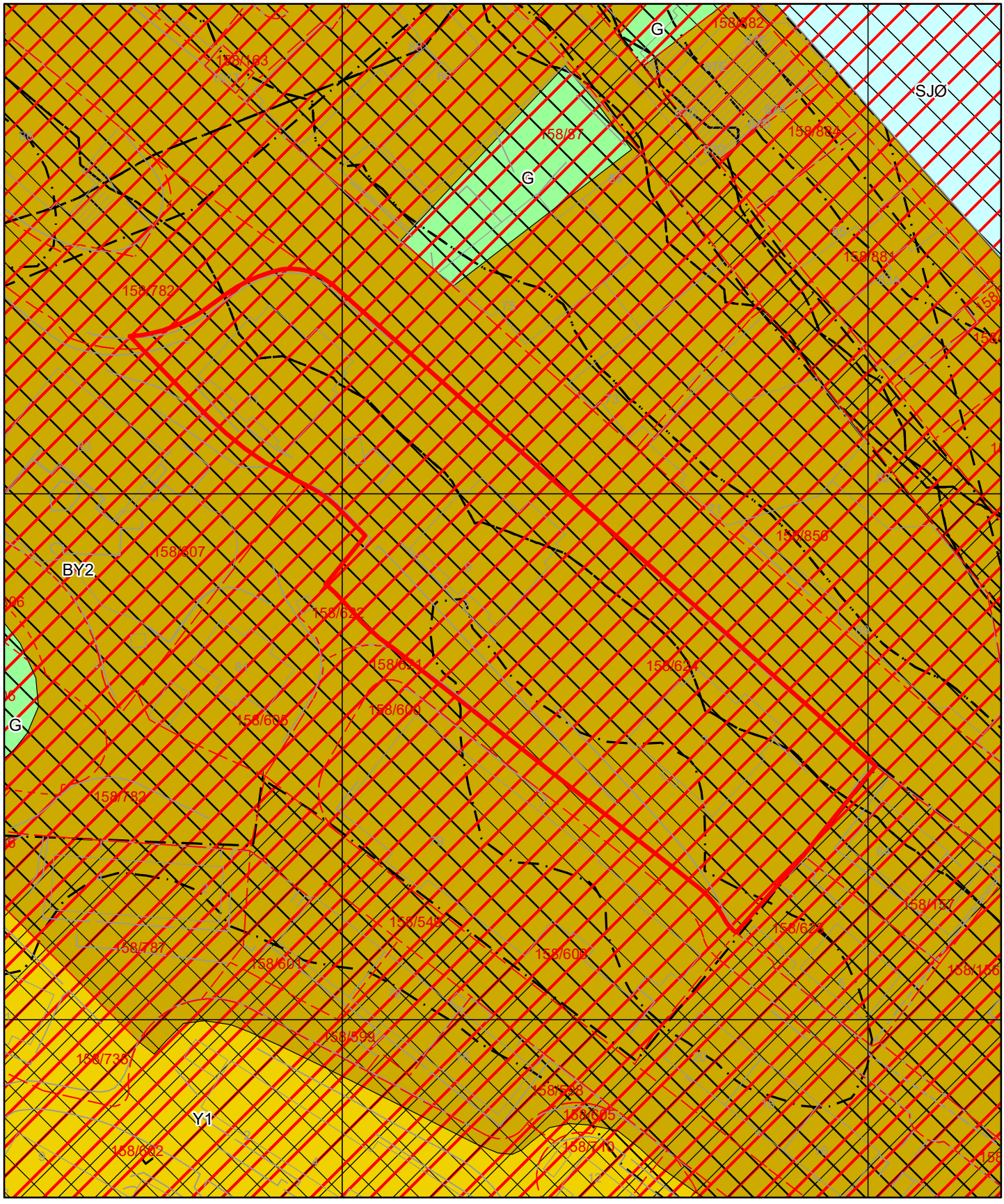
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 15.07.2025

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 158/624/0/0
Adresse: Olav Rustis gate 7 m.fl.

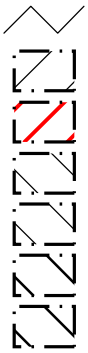
N

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

Eiendomsmarkering (1)



# Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Angitthensyn kulturmiljø

Faresone

Infrastruktursone

Sikringsone

Støysone gul

Støysone rød

## KPA2018 Arealformål

Byfortettingssone

Ytre fortettingssone

Grønnstruktur

Bruk og vern av sjø og vassdrag

BERGEN KOMMUNE

# Kommunedelplan

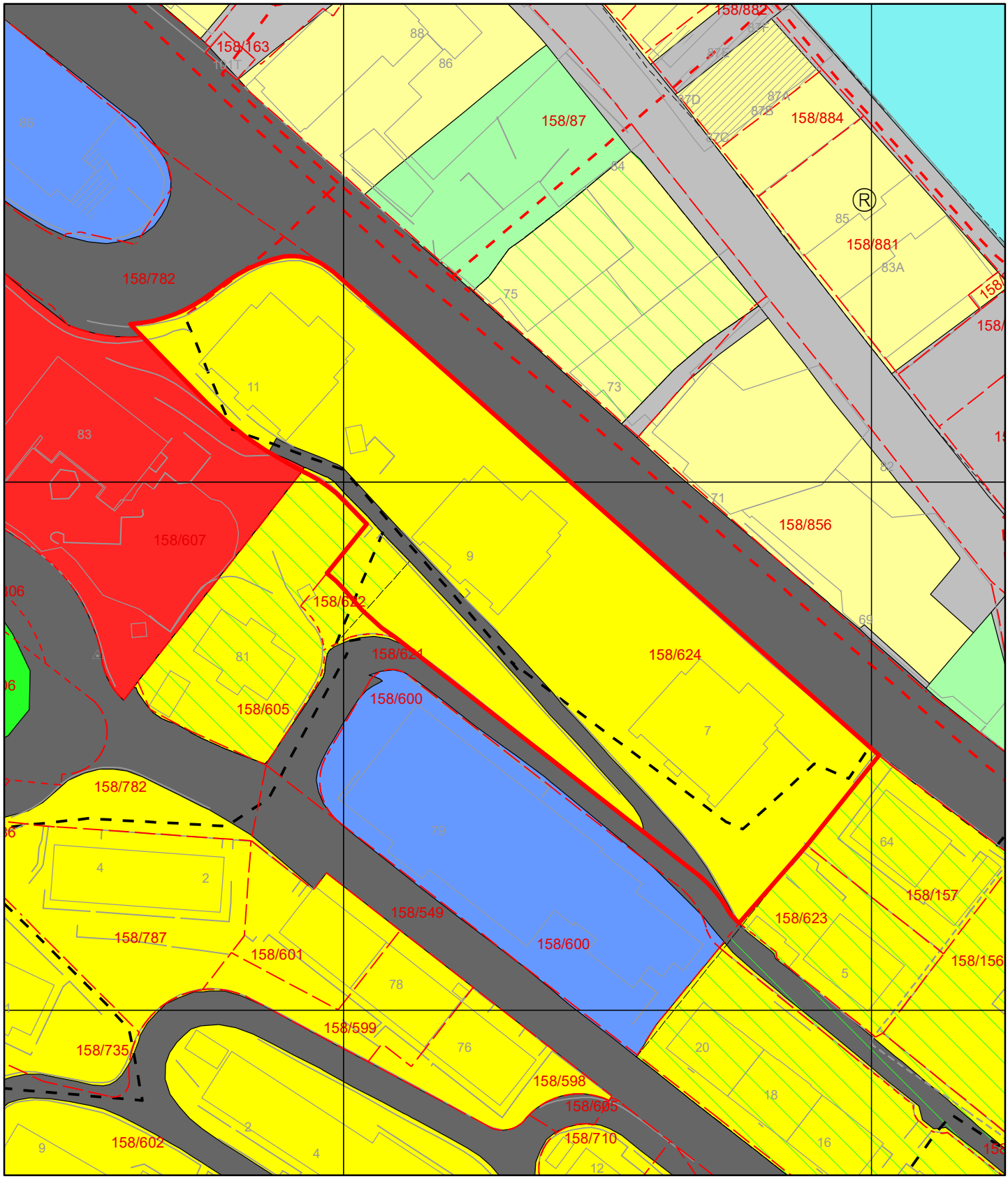
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 15.07.2025

Arealplan-ID: 17330000
Gnr/Bnr/Fnr: 158/624/0/0
Adresse: Olav Rustis gate 7 m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering (1)



# Tegnforklaring for kommunedelplan


Turveg, fremtidig


Turveg


Grense for retningslinjeområde


Grense for restriksjonsområde


Arealformålgrense


Andre retningslinjer

## KDP Arealbruk-PBL1985

Boligområde (N)

Boligområde (F)

Kontor (N)

Offentlig bebyggelse (N)

Friområde (N)

Friområde (F)

Vannareal for allmenn flerbruk (N)

Vegareal (N)

Vegareal (F)