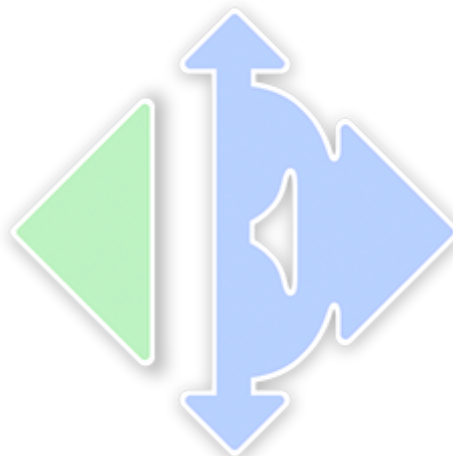




**Leilighet**  
**Storhaugen 5 A**  
**5009 Bergen**



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

|   |              |                             |
|---|--------------|-----------------------------|
| 0 | <b>TG 0</b>  | Ingen avvik                 |
| 4 | <b>TG 1</b>  | Ingen vesentlige avvik      |
| 4 | <b>TG 2</b>  | Vesentlige avvik            |
| 0 | <b>TG 3</b>  | Store eller alvorlige avvik |
| 1 | <b>TG iu</b> | Ikke undersøkt              |

#### Utført av:

Takstmann

**Mats Hansen**

Dato: 11/03/2026

Rotthaugsgaten 1 C

Bergen 5033

45392791

mats@takstmannmh.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

**OM EIERSKIFTERAPPORT™**

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).

Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

**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 eiendom.

**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 hullboring 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 gjestående 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 ferdiggattest, 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 BRANNFØREBYGGENDE 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.

## 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 overvåking 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   |

## Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

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

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

## EIENDOMSDATA:

|                 |   |
|-----------------|---|
| Matrikkeldata:  | Gnr:163, Bnr: 347                         |
| Hjemmelshaver:  | Petter Dahle Strand og Kristoffer Solberg |
| Seksjonsnummer: | 27  |
| Festenummer:    | -   |
| Andelsnummer:   | -   |
| Byggeår:        | 1923                                      |
| Tomt:           | 2 455 m <sup>2</sup>                      |
| Kommune:        | Bergen                                    |

## BEFARINGEN:

|                     |   |
|---------------------|---|
| Oppdragsgiver:      | Petter Dahle Strand og Kristoffer Solberg |
| Befaringsdato:      | 11.03.2026                                |
| Fuktmåler benyttet: | Protimeter MMS 2                          |
| Vann:               | OFFENTLIG                                 |
| Avløp:              | OFFENTLIG                                 |
| Adkomst:            | OFFENTLIG                                 |

**OM TOMTEN:**

Tomten er felles for sameiet. Tomten er opparbeidet med asfaltert innkjørsel, gruslagte partier, plen og diverse beplantning.

**OM BYGGEMETODEN:**

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av betong- og murkonstruksjoner. Etasjeskiller av trebjelkelag. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i murkonstruksjoner, utvendig er veggene overflatebehandlet med murpuss og maling. Vinduer med isolerglass i malte trekarmer. Takkonstruksjonen er utført som valmtak av tresperrer, taket er tekket med sutak, lekter og takstein. Taket er ikke besiktiget.

Grunnmur og drenering:

Forventet levetid for vegg mot terreng av betongvegg eller murt vegg av blokker: 20 - 60 år.

Forventet levetid for drenering: 20 – 60 år avhengig av grunnforhold.

Vegger:

Forventet levetid for veggkonstruksjoner av bindingsverk av tre: 40 - 80 år.

Forventet levetid før omfuging av puss: 20 – 60 år.

Forventet levetid før slemming av mur / forblending med slemming: 30 – 60 år.

Forventet Levetid på utvendig trekledning: 40 - 60 år.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Avvik som er funnet på befaringdagen 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:**

Beliggenhet:

Leiligheten ligger i et etablert området på Årstad, i området finner man tilsvarende bebyggelse. Fra eiendommen er det kort avstand til blant annet Haukeland sykehus og Odontologen samt barneskole, barnehage og dagligvarebutikk. Fra boligen har man turmuligheter opp mot Ulriken eller ved Svartediket over til Rundemannen og Fløien. Kort vei til Bergen sentrum, gode bussforbindelser like ved boligen.

Nøkkelopplysninger:

Organisasjonsnummer: 996 827 151

Navn/foretaksnavn: SAMEIET STORHAUGEN 5 BERGEN

Organisasjonsform: Eierseksjoner

Registrert i Enhetsregisteret: 28.05.2011

Stiftelsesdato: 05.10.2010

Takstobjektet:

Selveierleilighet.

Boligen er utstyrt med sprinkleranlegg.

Tilhørende leiligheten er det en eksternt bod i nabobygget på cirka 5m<sup>2</sup>.

Adkomst til loft med gulvareal på cirka 14m<sup>2</sup>.

Oppvarming: Varmekabler på badet. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i gangen 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 laminatgulv.

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

Tak: Malte flater.

**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.

## VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Opplysninger fra hjemmelshaver:

- Nye laminatgulv 2018/19.
  - Nymalt juli 2023.
  - Ny baderomsinnredning og dusjarmatur juli 2023.
  - Byttet ut alle taklamper juli 2023.
  - Montert nye innerdører i 2023.
- 

## FELLESKOSTNADER:

-

---

**AREALER OG ANVENDELSE:****Arealmåling**

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

**MÅLEVERDIG AREAL:**

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

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

**AREALBEGREPER:**

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

**Arealer utenfor boenheten (BRA-e):**

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

**Fellesareal – rettslig avgrensning:**

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

**Viktig merknad om måleregler:**

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

**AREAL BOLIG:**

| Etasje:     | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA |
|-------------|-------|-------|-------|-----|
| 4. Etasje   | 35    | 0     | 0     | 0   |
|             |       |       |       |     |
| SUM BYGNING | 35    | 0     | 0     | 0   |
| SUM BRA     | 35    |       |       |     |

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

| Etasje:     | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA |
|-------------|-------|-------|-------|-----|
| Ekstern bod | 0     | 5     | 0     | 0   |
|             |       |       |       |     |
| SUM BYGNING | 0     | 5     | 0     | 0   |
| SUM BRA     | 5     |       |       |     |

**BRA-i:**

Gang(7,1m<sup>2</sup>), bad/vaskerom(3,2m<sup>2</sup>), sovealkove(5,1m<sup>2</sup>), sovealkove(4,5m<sup>2</sup>), stue og kjøkken(12,8m<sup>2</sup>).

**BRA-e:**

Ekstern bod(5m<sup>2</sup>).

**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. målereglerne (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:

---

### FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

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

---

### ANDRE MERKNADER:

---

### TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Representant for hjemmelshaver.

---

**BYGGMESTER:**

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

**INTEGRITET:****UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

*Ansvarlig for rapporten:*

**Mats Hansen**

Tømrersvenn, byggmester og BMTF sertifisert takstmann

11/03/2026



Mats Hansen



## 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 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.

Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utfra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko.

Det er påvist hull/skruehull på veggflatene i våtsonen. Det er usikkert hvorvidt skruehullene har skadet membranen på baksiden, det bør det tas høyde for at membranen kan være skadet. Forholdet utgjør en risiko forbundet med fuktskader. Det er påvist riss/sprekker i enkelte av veggfugene i våtsonen, vedlikehold må utføres. Riss/sprekker utgjør en risiko for at skader kan oppstå og kan indikere bakenforliggende skader.

Døren inn til badet er uheldig plassert nær våtsonen, døren og konstruksjonen rundt døren er ikke av egnet materialet for plassering nær våtsonen. Forholdet medfører risiko for fuktskader på døren og tilliggende konstruksjoner. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Drensåpningen til fordelerskapet er uheldig plassert i våtsonen på badet, forholdet øker risikoen for svakhet i tettheten i området. Forholdet må holdes under oppsyn.

#### Merknader:

#### TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er benyttet fliser på gulvet.

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

Merknad/vurdering av avvik:

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.

Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utfra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko.

Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter. Manglende fall mot sluk utgjør en risiko ved en eventuell lekkasje på våtrommet, lekkasjevann kan ledes til tilstøtende rom og danne vannansamlinger og utgjør dermed en risiko for skader på tilliggende konstruksjoner.

#### 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.

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 fellesareal eller fordelerskap/rørskap på motsatt side. 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: Toalett, helstøpt servant, skuffer under servant med profilerte fronter, dusjdører i klart glass, opplegg for vaskemaskin.

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.

Vær oppmerksom på at våtrommet og dens komponenter har passert mer enn 15 år, sett i sammenheng med våtrommets tiltenkte bruk- og bruksområdet betraktes alderen på de ulike bygningsdelene i tilknytning til våtrommet som nær oppbrukt anbefalt levetid. Med bakgrunn i våtroms bruksområdet vil eventuelle skader kunne medføre lekkasjer, fuktskader og skader på tilliggende konstruksjoner, derfor er jevnlig vurdering av oppgraderingsbehov på eldre våtrom viktig. Svekkelser og påbegynte skader er ikke nødvendigvis synlige.

**Merknader:**

## 1.2 Våtrom

### 1.2.1 Overflate vegger og himling

**Merknader:**

### 1.2.2 Overflate gulv

**Merknader:**

### 1.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

**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, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet fliser, oppvaskkum, ventilator.

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:

2.2 Kjøkken

#### Merknader:

### 3. Andre Rom

**TG 2** 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.

Vær oppmerksom på:

Boligen har saltakskonstruksjon, deler av øverste etasje har skråtak som i hovedsak er en lukket konstruksjon (samme gjelder på loft), og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som fuktrisikokonstruksjoner. Det settes tilstandsgrad 2 for å belyse risiko.

#### Merknader:

### 4. Vinduer og ytterdører

**TG 1** 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.

Vinduene er fra 2009/2010.

Vinduene har normal brukslitasje i henhold til alder.

Dørene fremstod med normal brukslitasje i henhold til alder.

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

#### Merknader:

### 5. Balkonger, verandaer og lignende

**Ingen** 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Bygningsdelen eksisterer ikke.

#### Merknader:

### 6. VVS

**TG 1** 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

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

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

---

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

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:

Det er manglende sprutdeksel i fordelerskapet. Det skal alltid monteres sprutdeksel i fordelerskap med unntak ved plassering i himling, dette for å forhindre vannsprut fra innsiden ved eventuell lekkasje.

---

#### **Merknader:**

##### **TG iu** 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsberederen er felles for sameiet. Varmtvannsberederen/fellessanlegget er ikke kontrollert.

#### **Merknader:**

##### **TG 1** 6.3 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg.

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 gangen 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 elk kontroll).

**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 slukkeutstyr 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:**

## Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

## Tilleggsopplysninger:

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

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

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

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

### 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. Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko.

Det er påvist hull/skruehull på veggflatene i våtsonen. Det er usikkert hvorvidt skruehullene har skadet membranen på baksiden, det bør det tas høyde for at membranen kan være skadet. Forholdet utgjør en risiko forbundet med fuktskader. Det er påvist riss/sprekker i enkelte av veggfugene i våtzone, vedlikehold må utføres. Riss/sprekker utgjør en risiko for at skader kan oppstå og kan indikere bakenforliggende skader.

Døren inn til badet er uheldig plassert nær våtzone, døren og konstruksjonen rundt døren er ikke av egnet materialet for plassering nær våtzone. Forholdet medfører risiko for fuktskader på døren og tilliggende konstruksjoner. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Drensåpningen til fordelerskapet er uheldig plassert i våtsonen på badet, forholdet øker risikoen for svakhet i tettheten i området. Forholdet må holdes under oppsyn.

#### 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. Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko.

Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter. Manglende fall mot sluk utgjør en risiko ved en eventuell lekkasje på våtrommet, lekkasjevann kan ledes til tilstøtende rom og danne vannansamlinger og utgjør dermed en risiko for skader på tilliggende konstruksjoner.

### 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.

### 3.1 Andre rom

Boligen har saltakskonstruksjon, deler av øverste etasje har skråtak som i hovedsak er en lukket konstruksjon (samme gjelder på loft), og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som fuktrisikokonstruksjoner. Det settes tilstandsgrad 2 for å belyse risiko.

### Takstmannens vurdering ved TG3:

# Egenerklæring

Storhaugen 5A, 5009 BERGEN

08 Mar 2026

## Informasjon om eiendommen

---

| Adresse       | Postadresse   | Enhetsnummer |
|---------------|---------------|--------------|
| Storhaugen 5A | Storhaugen 5A |              |

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

---

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

August 2023

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

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 selger

---

Selger

Solberg, Kristoffer

Selger

Strand, Petter Dahle

## Forbehold

---

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

---





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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## 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

### Beskriv omfanget

Det ble for mange år siden oppdaget ekte hussopp i sameiet, men dette ble ordnet. Grunnet dette måtte sameie betale en ganske stor sum for utbedring, derfor har leilighetene hatt en høy fellesgjeld. Dette nedbetales via felleskostnadene. Problemet ble ordnet flere år før vi kjøpte



leiligheten.

## 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

---

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.


# Egenerklærings skjema


Name  
**Kristoffer Solberg**

Date  
**2026-03-08**

Name  
**Petter Dahle Strand**

Date  
**2026-03-10**

Identification  
 Kristoffer Solberg

Identification  
 Petter Dahle Strand



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

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

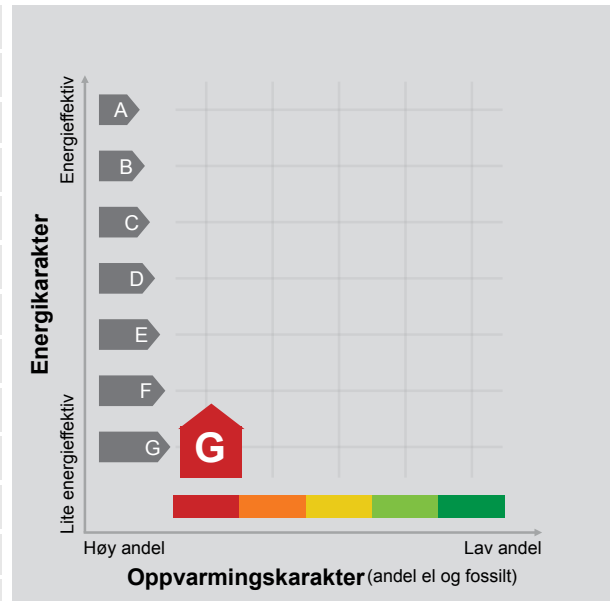
Kristoffer Solberg  
Petter Dahle Strand

08/03-2026  
21:33:33  
10/03-2026  
16:23:18

BankID OIDC  
High  
BankID OIDC  
High

# ENERGIATTEST

|                   |                                      |
|-------------------|--------------------------------------|
| Adresse           | Storhaugen 5A                        |
| Postnummer        | 5009                                 |
| Sted              | BERGEN                               |
| Kommunenavn       | Bergen                               |
| Gårdsnummer       | 163                                  |
| Bruksnummer       | 347                                  |
| Seksjonsnummer    | 27                                   |
| Andelsnummer      | —                                    |
| Festenummer       | —                                    |
| Bygningsnummer    | 13913803                             |
| Bruksenhetsnummer | L0101                                |
| Merkenummer       | 6ea42fc1-d7e6-48a2-9280-7a525a1d3867 |
| Dato              | 05.07.2023                           |



**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](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**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)

- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**
- **Vask med fulle maskiner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Montere urbryter på motorvarmer**
- **Spar strøm på kjøkkenet**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innklima 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](http://www.energimerking.no/beregninger).

|                                 |              |
|---------------------------------|--------------|
| <b>Bygningskategori:</b>        | Boligblokker |
| <b>Bygningstype:</b>            | Leilighet    |
| <b>Byggeår</b>                  | 1923         |
| <b>Bygningsmateriale:</b>       | Betong       |
| <b>BRA:</b>                     | 35           |
| <b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b> | 1            |
| <b>Detaljert vegger:</b>        | Nei          |
| <b>Detaljert vindu:</b>         | Nei          |

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk

**Ventilasjon** Balansert ventilasjon





## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://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 energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://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](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://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: Storhaugen 5A  
Postnummer: 5009  
Sted: BERGEN  
Kommune: Bergen  
Bolignummer: L0101  
Dato: 05.07.2023 9:17:43  
Energimerkenummer: 6ea42fc1-d7e6-48a2-9280-7a525a1d3867

Kommunennummer: 4601  
Gårdsnummer: 163  
Bruksnummer: 347  
Seksjonsnummer: 27  
Festenummer: 0  
Bygningsnummer: 13913803

## Brukertiltak

### Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 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.

### Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

### **Tiltak 10: 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 persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### **Tiltak utendørs**

#### **Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer**

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

#### **Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

#### **Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

#### **Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning**

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

## **Bygningsmessige tiltak**

#### **Tiltak 15: 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 16: 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 vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

#### **Tiltak 17: Montering tetningslister**

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

#### **Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg**

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

#### **Tiltak 19: Tetting av luftlekkasjer**

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

## **Tiltak på elektriske anlegg**

#### **Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

**Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

# Storhaugen 5A

Nabolaget Kalvedalen/Årstadvollen - vurdert av 71 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

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



## Offentlig transport

|   |                   |
|---|-------------------|
| 🚶 Statsarkivet<br>Linje 5, 6, 16E                 | 3 min 🚶<br>0.2 km |
| 🚶 Haukeland sjukehus<br>Linje 2                   | 7 min 🚶<br>0.6 km |
| 🚶 Jernbanestasjonen i Bergen<br>Linje F4, L4, R40 | 4 min 🚶<br>2 km   |
| ✈️ Bergen Flesland                                | 22 min 🚶          |

## Skoler

|  |                    |
|--|--------------------|
| Haukeland skole (1-7 kl.)<br>361 elever, 21 klasser      | 3 min 🚶<br>0.2 km  |
| Kronstad Oppveksttun (1-7 kl.)<br>249 elever, 20 klasser | 18 min 🚶<br>1.4 km |
| Møllebakken skole (1-10 kl.)<br>73 elever, 6 klasser     | 23 min 🚶<br>1.8 km |
| Gimle Oppveksttun (8-10 kl.)<br>565 elever, 35 klasser   | 21 min 🚶<br>1.7 km |
| NTG-U Bergen (8-10 kl.)<br>196 elever, 12 klasser        | 23 min 🚶<br>1.8 km |
| Amalie Skram videregående skole<br>1000 elever           | 20 min 🚶<br>1.8 km |
| NTG Brann Stadion  | 23 min 🚶           |



Kvalitet på skolene  
Veldig bra 92/100

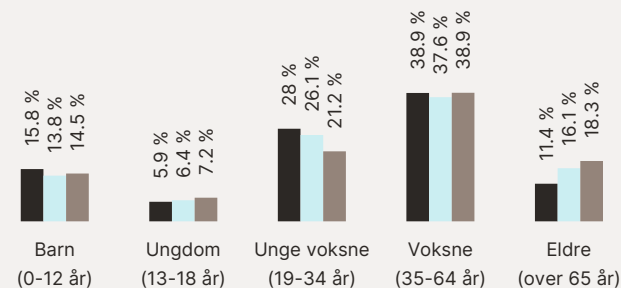


Opplevd trygghet  
Veldig trygt 89/100



Naboskapet  
Godt vennskap 66/100

## Aldersfordeling



| Område                  | Personer  | Husholdninger |
|-------------------------|-----------|---------------|
| Kalvedalen/Årstadvollen | 1 082     | 554           |
| Bergen                  | 265 933   | 136 695       |
| Norge                   | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|   |                   |
|---|-------------------|
| Karusellen barnehage (1-5 år)<br>18 barn  | 9 min 🚶<br>0.7 km |
| Fløenbakken barnehage (1-5 år)<br>28 barn | 9 min 🚶<br>0.7 km |
| Nubben barnehage (0-5 år)<br>35 barn      | 12 min 🚶<br>1 km  |

## Dagligvare

|                                 |                    |
|---------------------------------|--------------------|
| Rema 1000 Haukelandsveien       | 8 min 🚶            |
| Joker Møllendal<br>Søndagsåpent | 12 min 🚶<br>0.9 km |

## Primære transportmidler



1. Buss



2. Gående



3. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 98/100



Støynivået

Lite støynivå 89/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 89/100

## Sport

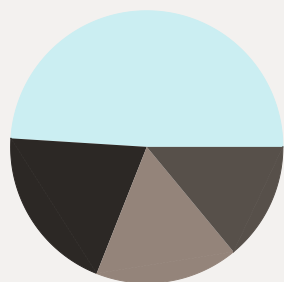
⚽ Haukland skole 2 min 🚶  
Aktivitetshall, ballspill 0.2 km

⚽ Svartediket idrettsplass 6 min 🚶  
Ballspill, basket, skatepark, trampoline 0.5 km

🚲 Sammen Årstad 5 min 🚶

🚲 Sammen Kronstad 20 min 🚶

## Boligmasse



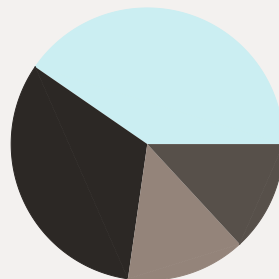
20% enebolig  
49% rekkehus  
17% blokk  
14% annet

## Varer/Tjenester

📍 Galleriet 6 min 🚶

📍 Sjukehusapoteket Haraldsplass 4 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



32% i barnehagealder  
40% 6-12 år  
14% 13-15 år  
13% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

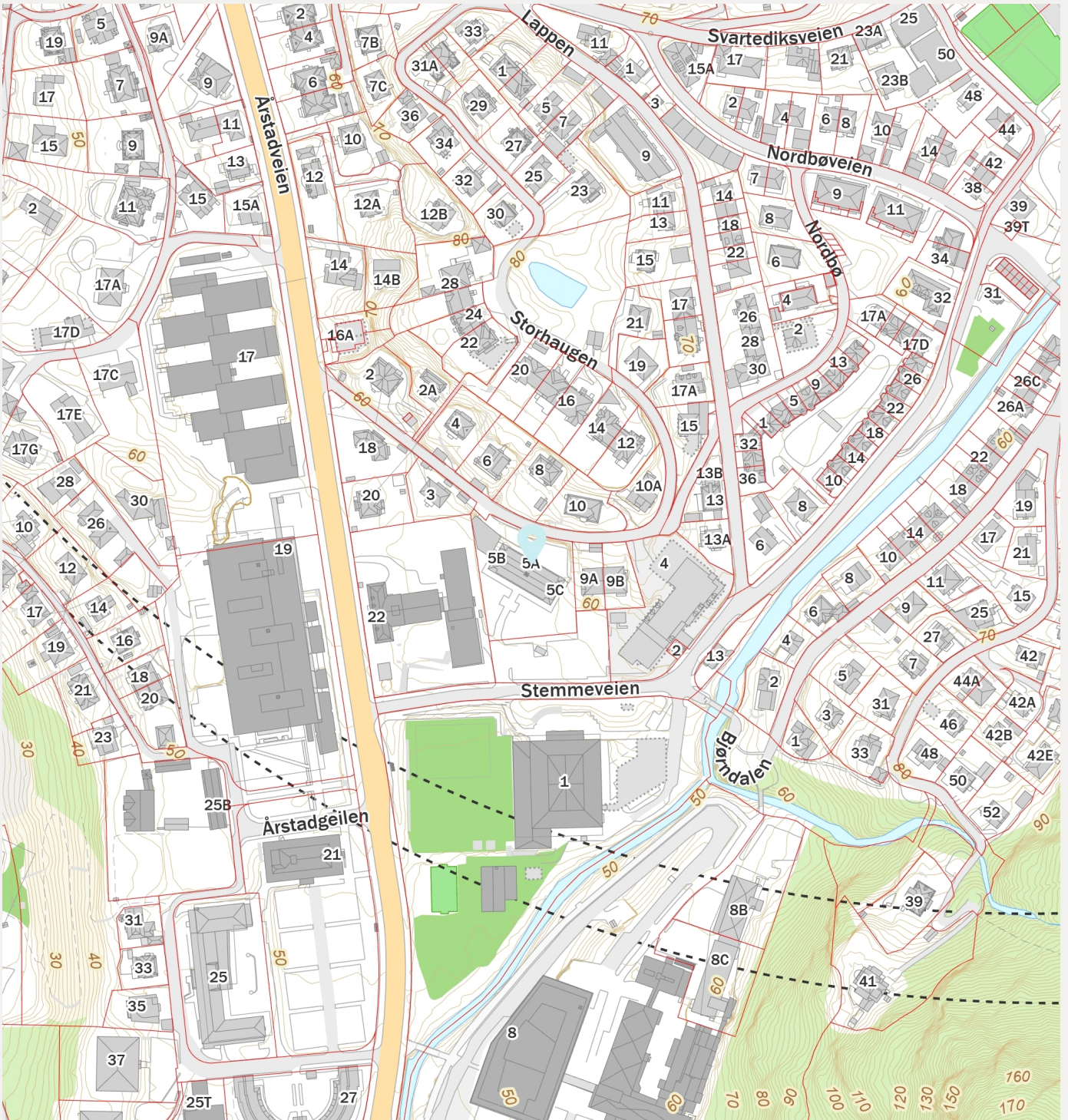


0% 46%

■ Kalvedalen/Årstadvollen  
■ Bergen  
■ Norge

## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 28% | 33%   |
| Ikke gift     | 63% | 54%   |
| Separert      | 6%  | 9%    |
| Enke/Enkemann | 2%  | 4%    |





BERGEN  
KOMMUNE

## PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 163/347/0/0

Utlistet 09. mars 2026

### Om rapporten

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

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

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

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

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes [digitale planregister](#).

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte [saksinnsynsløsning](#).

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

#### Forklaring plantype

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

#### Forklaring planstatus

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

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

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

### Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

| Teigid    | Type         | Snr | Hovedteig | Beregnet areal         | Arealkvalitet | Arealmerkнад | Inngår i rapporten |
|-----------|--------------|-----|-----------|------------------------|---------------|--------------|--------------------|
| 260940692 | Grunneiendom | 0   | Ja        | 2 455,2 m <sup>2</sup> | Usikker       | -            | Ja                 |

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

### Reguleringsplaner på grunnen

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



| PlanID                   | Plantype | Plannavn  | Status                        | Ikrafttrådt | Saksnr                    | Dekningsgrad |
|--------------------------|----------|---|-------------------------------|-------------|---------------------------|--------------|
| <a href="#">18720000</a> | 30       | BERGENHUS. GNR 163 BNR 229 OG 580, ÅRSTADVOLLEN, STATSARKIVET | 3 - Endelig vedtatt arealplan | 26.03.2007  | <a href="#">200506513</a> | 2,2 %        |

## Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

| PlanID                   | Reguleringsformål      | Dekningsgrad |
|--------------------------|------------------------|--------------|
| <a href="#">18720000</a> | 333 - Parkeringsplass  | 1,9 %        |
| <a href="#">18720000</a> | 710 - Felles avkjørsel | 0,3 %        |

## Reguleringsplaner under grunnen

| PlanID                   | Plantype | Plannavn  | Status                        | Ikrafttrådt | Saksnr                    | Dekningsgrad |
|--------------------------|----------|---|-------------------------------|-------------|---------------------------|--------------|
| <a href="#">18720000</a> | 30       | BERGENHUS. GNR 163 BNR 229 OG 580, ÅRSTADVOLLEN, STATSARKIVET | 3 - Endelig vedtatt arealplan | 26.03.2007  | <a href="#">200506513</a> | 2,2 %        |

## Reguleringsformål (Reguleringsplaner under grunnen)

| PlanID                   | Reguleringsformål                          | Dekningsgrad |
|--------------------------|--|--------------|
| <a href="#">18720000</a> | 169 - Offentlig bygg - administrativt bygg | 2,2 %        |

## Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

## Kommuneplan

| PlanID                   | Plannavn                     | Ikrafttrådt | Dekningsgrad |
|--------------------------|------------------------------|-------------|--------------|
| <a href="#">65270000</a> | KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 | 19.06.2019  | 100,0 %      |

## Arealformål i kommuneplanen

| PlanID                   | Arealstatus   | Arealformål           | Beskrivelse       | Områdenavn | Dekningsgrad |
|--------------------------|---------------|-----------------------|-------------------|------------|--------------|
| <a href="#">65270000</a> | 1 - Nåværende | 1130 - Sentrumsformål | Byfortettingssone | BY2        | 100,0 %      |

## Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

| PlanID                   | Hensynssonetype    | Hensynssonenavn | Beskrivelse       | Dekningsgrad |
|--------------------------|--------------------|-----------------|-------------------|--------------|
| <a href="#">65270000</a> | KpAngittHensynSone | H570_2          | Kalfaret          | 100,0 %      |
| <a href="#">65270000</a> | KpAngittHensynSone | H570_7          | Historisk sentrum | 100,0 %      |

## Bestemmelsesområder i kommuneplanen

| PlanID                   | Bestemmelseområde | Bestemmelsehjemmel                        | Dekningsgrad |
|--------------------------|-------------------|---|--------------|
| <a href="#">65270000</a> | #4                | 5 - Byggegrense, utb.volum, funksjonskrav | 100,0 %      |

## Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

## Kommunedelplan(er)

| PlanID                   | Plannavn                      | Status                        | Ikrafttrådt | Dekningsgrad |
|--------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------|--------------|
| <a href="#">15590000</a> | BERGENHUS. KDP FJELLSIDEN SØR | 3 - Endelig vedtatt arealplan | 19.02.2001  | 100,0 %      |

## Arealformål i kommunedelplan

| PlanID                   | Arealstatus   | Arealformål                                  | Dekningsgrad     |
|--------------------------|---------------|--|------------------|
| <a href="#">15590000</a> | 1 - Nåværende | 155 - Bygn. med særskilt allmennyttig formål | 96,7 %           |
| <a href="#">15590000</a> | 2 - Framtidig | 110 - Boligområder                           | 2,8 %            |
| <a href="#">15590000</a> | 1 - Nåværende | 610 - Veiareal                               | 0,4 %            |
| <a href="#">15590000</a> | 1 - Nåværende | 150 - Offentlig bygning                      | < 0,1 % (0,3 m²) |
| <a href="#">15590000</a> | 1 - Nåværende | 110 - Boligområder                           | < 0,1 % (0,3 m²) |

## Restriksjonsområder i kommunedelplan

| PlanID   | Restriksjonstype              | Dekningsgrad |
|----------|-------------------------------|--------------|
| 15590000 | 112 - Krav om bebyggelsesplan | 2,8 %        |

## Planer i nærheten av eiendommen

| PlanID                   | Plantype | Plannavn   | Planstatus | Saksnr                    |
|--------------------------|----------|--|------------|---------------------------|
| <a href="#">71740000</a> | 20       | Kommuneplanens arealdel KPA 2027   | 1          | <a href="#">202417461</a> |
| <a href="#">62640000</a> | 35       | BERGENHUS. GNR 163 OG 166, FLØEN - ULRIKEN, DOBBELTSPOR  | 3          | <a href="#">201220080</a> |
| <a href="#">64200000</a> | 35       | ÅRSTAD. GNR 163 BNR 214 MFL, ÅRSTADVEIEN   | 3          | <a href="#">201337395</a> |
| <a href="#">11230101</a> | 31       | BERGENHUS. GNR 163 BNR 215 MFL, ÅRSTADVEIEN 17, MINDRE ENDRING   | 3          | <a href="#">201709772</a> |
| <a href="#">11230100</a> | 30       | BERGENHUS. GNR 163 BNR 215, 224, 230 MFL, ÅRSTADVEIEN 17-25, UNIVERSITETETS EIENDOMMER PÅ ÅRSTADVOLLEN | 3          | <a href="#">200304484</a> |
| <a href="#">70660000</a> | 35       | BERGENHUS. GNR 163 BNR 228 MFL, ÅRSTADVEIEN, ALREK HELSEKLYNGE, BYGGETRINN 4                           | 2          | <a href="#">202220663</a> |
| <a href="#">11230000</a> | 30       | BERGENHUS. ÅRSTADVEIEN, TOMTER FOR OFFENTLIGE FORMÅL   | 3          | <a href="#">202412318</a> |
| <a href="#">19040000</a> | 30       | BERGENHUS. GNR 163 BNR 490, HARALDSPASS SYKEHUSOMRÅDE  | 3          | <a href="#">200605799</a> |
| <a href="#">11230001</a> | 31       | BERGENHUS. ÅRSTADVEIEN, ENDRING  | 3          | <a href="#">202412318</a> |
| <a href="#">72100000</a> | 35       | Bergenhus. gnr 163 bnr 490 m.fl., Haraldsplass sykehusområde   | 1          | <a href="#">202516311</a> |

## Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

| Eiendom | Bygningsnr  | Endring   | Bygningstype | Status                  | Dato       | Saksnr                    |
|---------|-------------|-----------|--------------|-------------------------|------------|---------------------------|
| 163/385 | 301238829   | -         | Ukjent       | Igangsettingstillatelse | 18.08.2023 | <a href="#">202217221</a> |
| 163/367 | 139272439-1 | Underbygg | Rekkehus     | Igangsettingstillatelse | 11.04.2024 | <a href="#">202313454</a> |

## Andre opplysninger

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

Skrevet ut 09. mars 2026



## 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 begrensingslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon. Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.

Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.

Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side.

En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.



# Reguleringsplan på grunnen - oversikt



BERGEN  
KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling  
Plan- og bygningsetaten

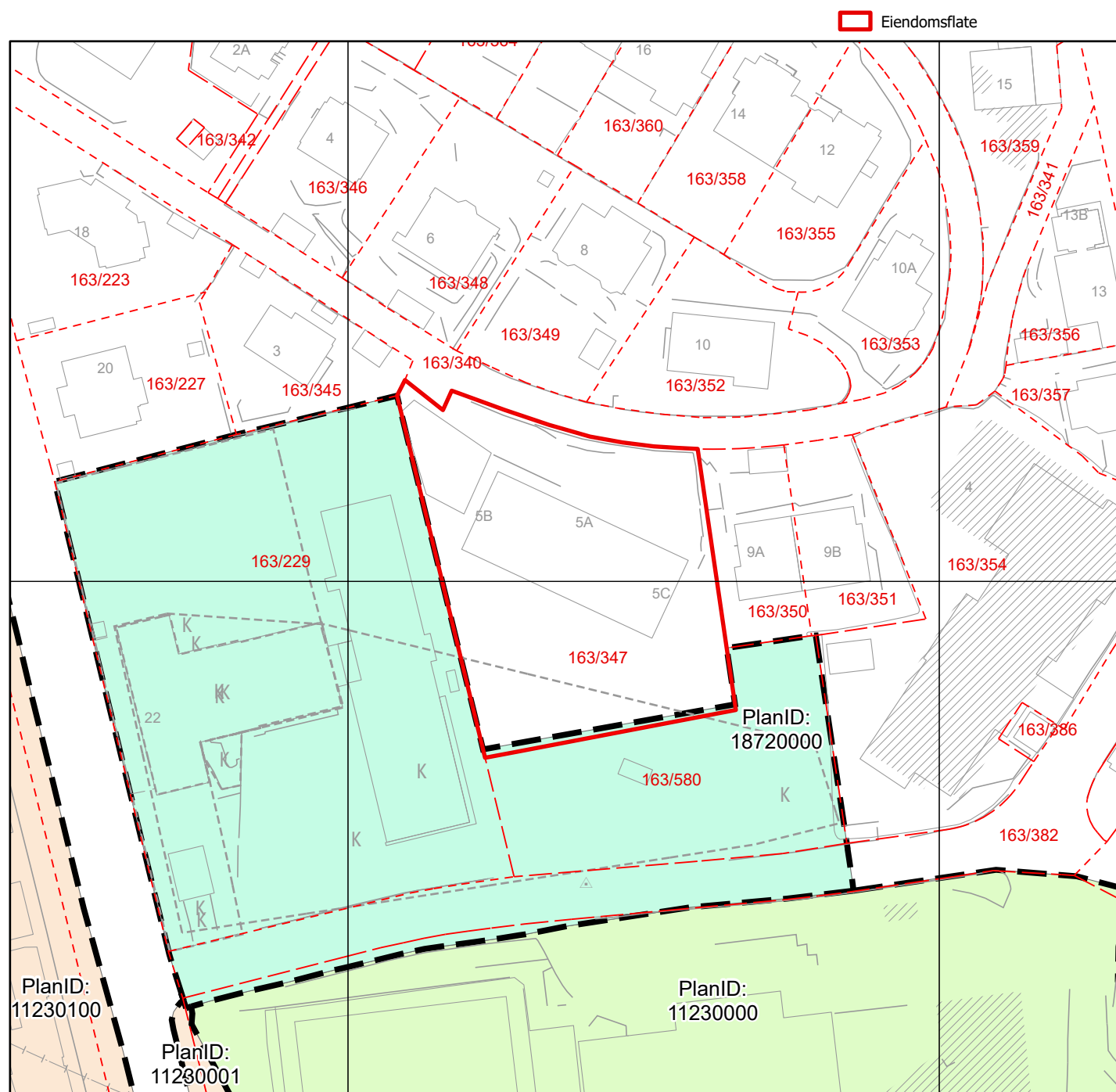
Målestokk: 1:1 000  
Dato: 09.03.2026

Gnr/Bnr/Fnr: 163/347  
Adresse: Storhaugen 5A m.fl.

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:

PlanID(er): 18720000





# Reguleringsplan på grunnen



Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1 000

Gnr/Bnr/Fnr: 163/347

Dato: 09.03.2026

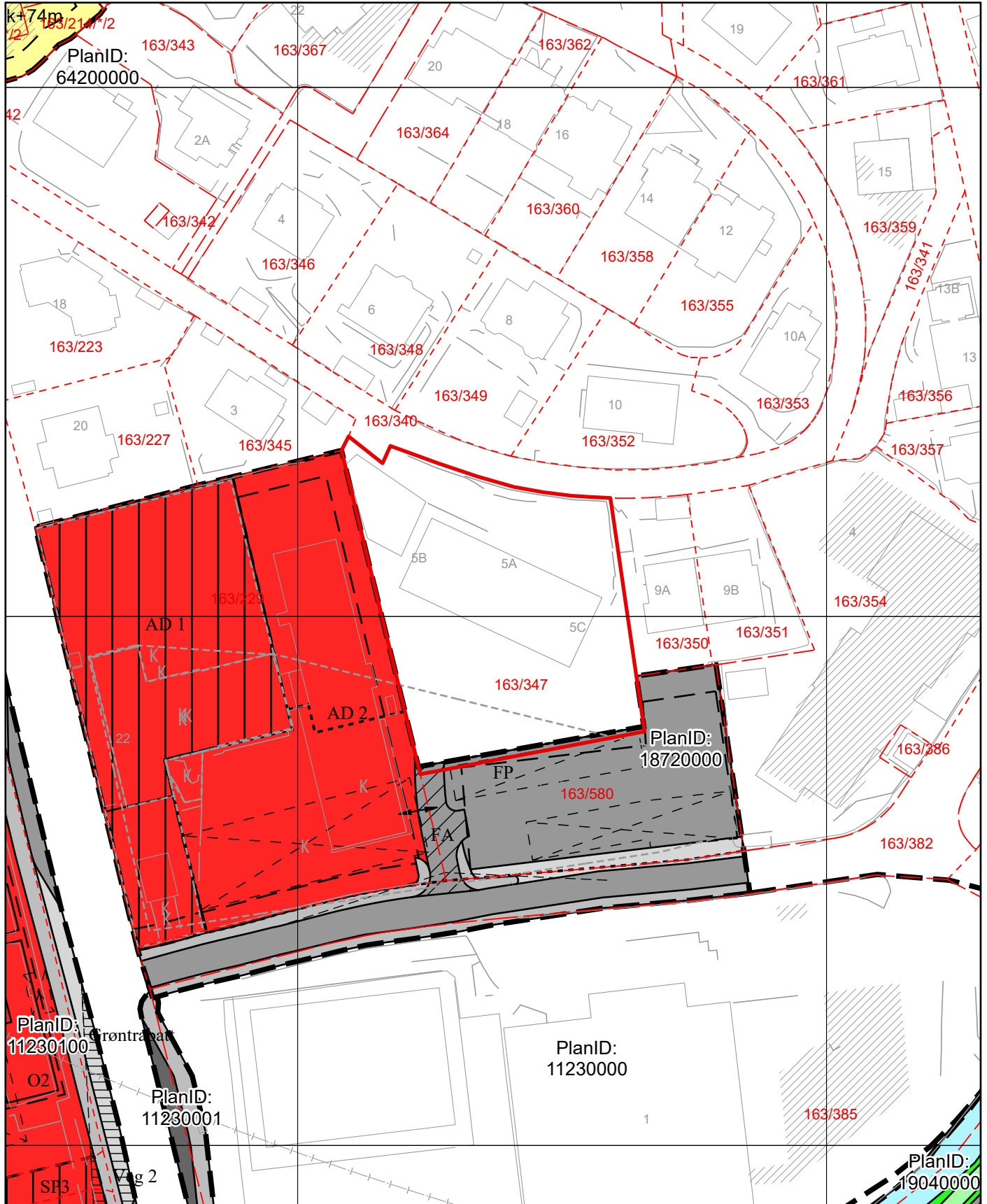
Adresse: Storhaugen 5A m.fl.

BERGEN  
KOMMUNE

PlanID(er): 18720000

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

Eiendomsflate



# Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

## Punktmarkeringer

← 1242 - Avkjørsel

## Juridisklinje

↗ ↘ 1211 - Byggegrense

↗ ↘ 1213 - Planlagt bebyggelse

↗ ↘ 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

↗ ↘ 1222 - Frisiktlinje

⋯ 1254 - Tunnel

## Begrensningsgrense gammel lov

↗ ↘ Reguleringsplan restriksjonsgrense

↗ ↘ Reguleringsplan bevaringsgrense

## Begrensningsområde gammel lov

≡≡≡ 640 - Frisiktsone

||| 660 - Bevaringsområder

||| 662 - Bevaring av anlegg

## Plangrense

↗ ↘ Reguleringsplanomriss

## Formålsgrense

↗ ↘ Reguleringsplan formålsgrense

## Reguleringsformål §25 eldre PBL

■ Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)

■ Offentlig administrative bygg

■ Kjørevei

■ Annen veggrunn

■ Gangveg

■ Parkeringsplass

■ Bussholdeplass

■ FRIOMRÅDER

■ Turveg

■ Friområde i sjø og vassdrag

■ Felles avkjørsel

## Arealformål PBL §12-5

Bebyggelse og anlegg (Pbl 12-5 nr. 1)

■ 1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse



# Reguleringsplan under grunnen



Byrådsavdeling for byutvikling  
Plan- og bygningsetaten

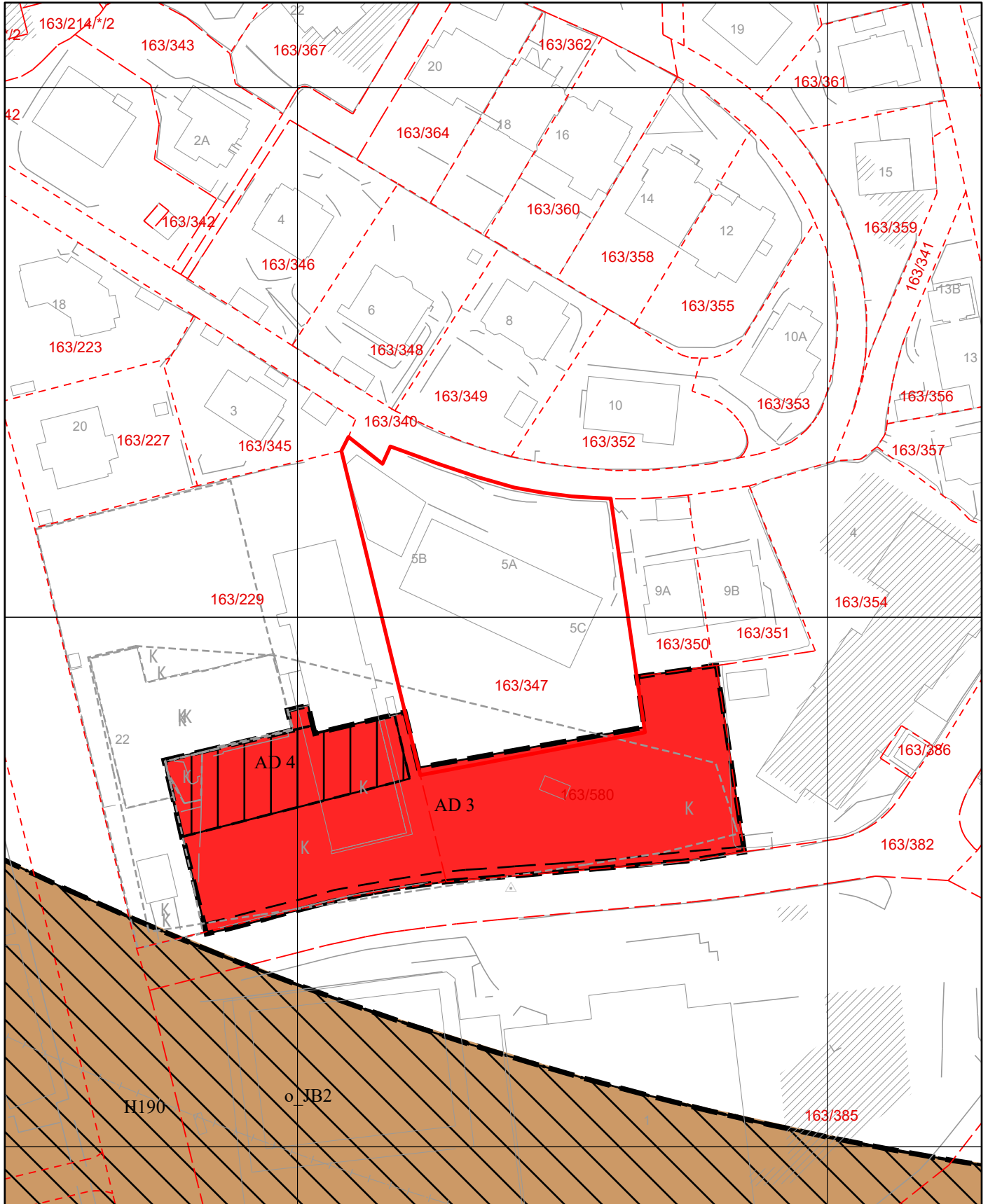
Målestokk: 1:1 000  
Dato: 09.03.2026

Gnr/Bnr/Fnr: 163/347  
Adresse: Storhaugen 5A m.fl.

BERGEN  
KOMMUNE

PlanID(er): 18720000

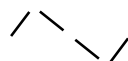
For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se <https://www.arealplaner.no/bergen4601>  Eiendomsflate



# Tegnforklaring for reguleringsplan under grunnen

## Juridisklinje

### RPJURLINJE

 1211 - Byggegrense

## Begrensninggrense gammel lov

### OBJTYPE

 Reguleringsplan bevaringsgrense

 Reguleringsplan hensynssonegrense

## Begrensningsområde gammel lov

### Reguleringsformål

 660 - Bevaringsområder

## Hensynssoner PBL I§12-6

### Hensynssonetype

 SikringSone

 Reguleringsplanomriss

 Reguleringsplan formålsgrense

## Reguleringsformål §25 eldre PBL

Byggeområder (PBL §25, 1. ledd nr. 1)

 Offentlig administrative bygg

## Arealformål PBL §12-5

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl 12-5 nr. 2)

 2021 - Trase - Jernbane





# Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 65270000

Målestokk: 1:1 000

Gnr/Bnr/Fnr: 163/347

Dato: 09.03.2026

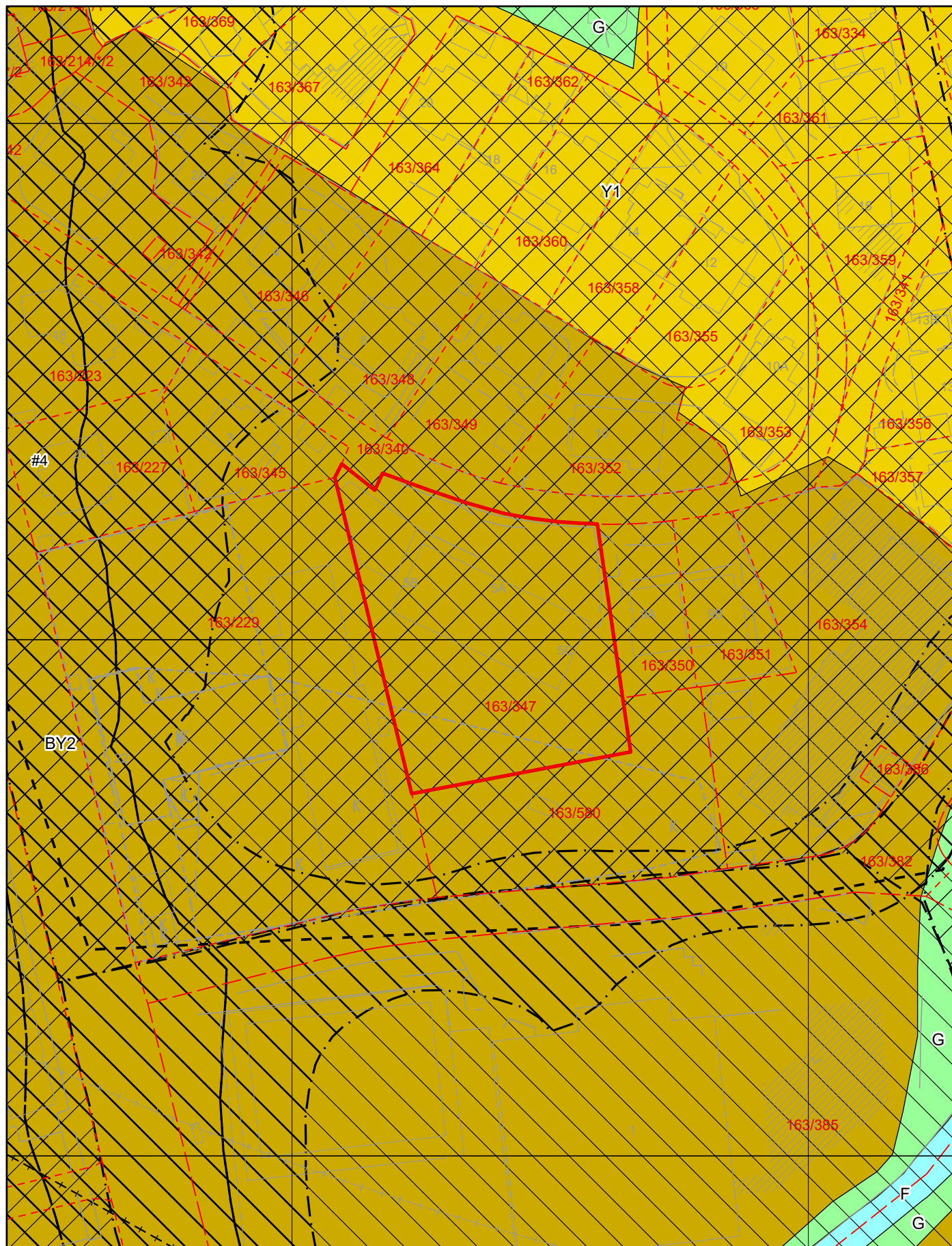
Adresse: Storhaugen 5A m.fl.

BERGEN  
KOMMUNE





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

 Eiendomsflate





# Tegnforklaring for kommuneplan


 Arealformålgrense

 Bestemmelsegrense

## Samferdselslinjer

 Jernbane - tunnel

 Angitthensyn kulturmiljø


 Infrastruktursone

 Støysone gul

 Støysone rød

## KPA2018 Arealformål

 Byfortettingssone

 Ytre fortettingssone

 Grønnstruktur

 Friluftsområder



# Kommunedelplan

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 15590000

Målestokk: 1:1 000

Dato: 09.03.2026

Gnr/Bnr/Fnr: 163/347

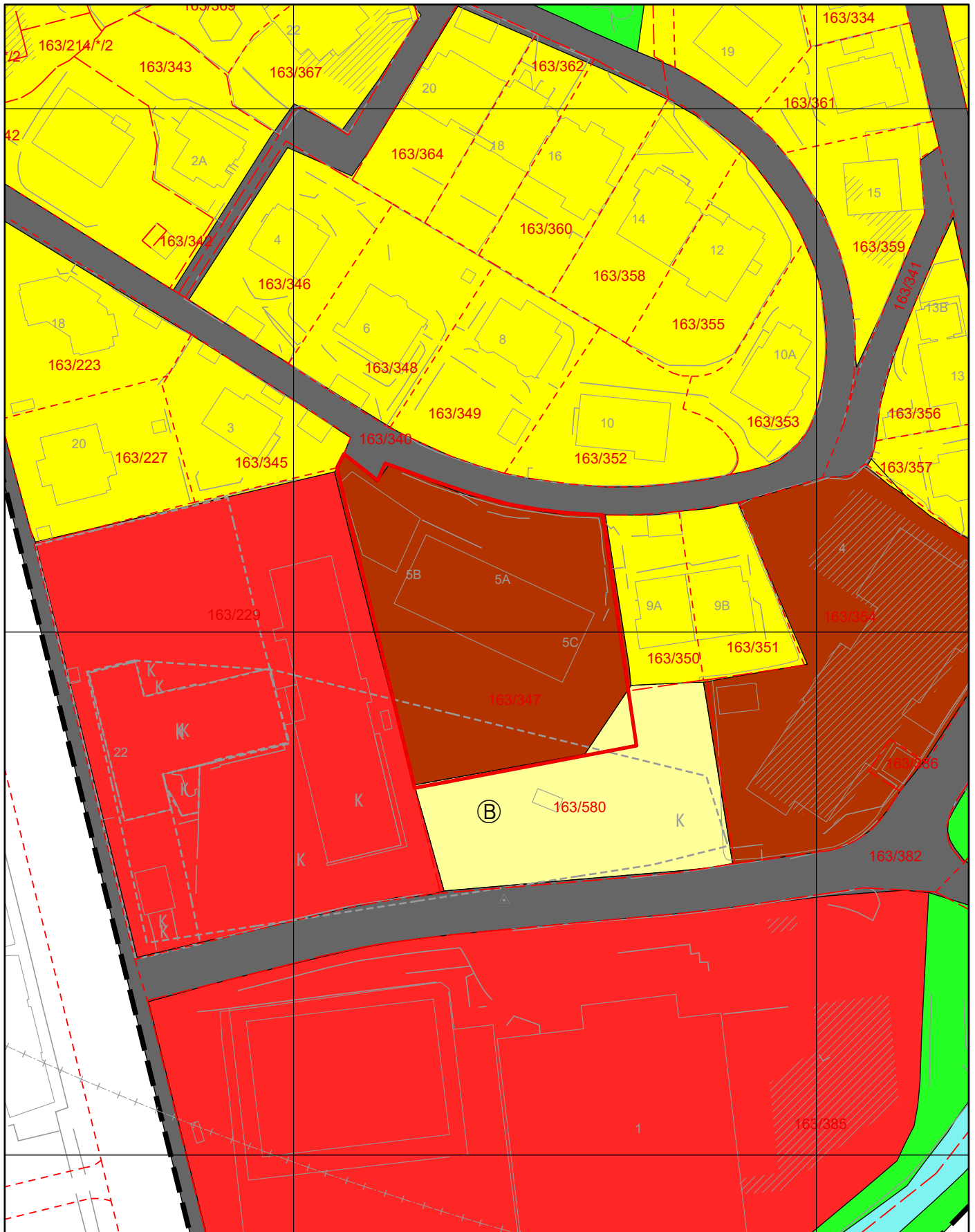
Adresse: Storhaugen 5A m.fl.




BERGEN  
KOMMUNE


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


 Eiendomsflate




## Tegnforklaring for kommunedelplan

 Kommunedelplangrense


 Grense for restriksjonsområde


 Arealformålgrense

### KDP Arealbruk-PBL1985


 Boligområde (N)

 Boligområde (F)

 Offentlig bebyggelse (N)

 Bygninger, allmennyttig (N)

 Friområde (N)

 Vannareal for allmenn flerbruk (N)

 Vegareal (N)



## HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET STORHAUGEN 5

Vedtatt på styremøte, 12.05.2011

### § 1 - *GENERELT*

- 1.1 Sameiere/beboere plikter til enhver tid å rette seg etter de husordensreglene som gjelder. Sameierne er ansvarlige for at reglene etterleves av husstanden, leietakere eller andre som er gitt adgang til leiligheten.
- 1.2 Husk at lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø.
- 1.3 All henvendelse til styret, eventuelle klager eller forslag sendes skriftlig til styret ved e-postadresse: [Styret.Storhaugen5@hotmail.com](mailto:Styret.Storhaugen5@hotmail.com)

### § 2 - *FELLESAREALER*

- 2.1 Hage, trappeoppgang, korridorer, og felles uteområde ellers, må ikke unødig opptas med gjenstander (dette gjelder også sykler). Rømningsveier må ikke sperres, heller ikke midlertidig.
- 2.2 Søppel skal legges i anviste søppelbeholdere. Dersom beholderne er fulle, plikter beboerne å oppbevare sitt eget søppel i husstanden, til containeren er tømt. Større gjenstander som møbler, avfall fra oppussing og lignende plikter beboerne å frakte vekk selv.  
Sameiet kan viderefakturere sine kostnader med å rydde opp og få kjørt bort søppel til seksjonseier som har hensatt søppel i strid med husordensreglene.
- 2.3 Det er ikke tillatt å lufte tøy og/eller sengetøy over terrassene.
- 2.4 Det er ikke tillatt å grille på egen terrasse.
- 2.5 Private antenner eller paraboler er ikke tillatt på området.
- 2.6 Alle innendørs fellesarealer, trapper, og ganger vil bli besørget rengjort av Sameiet, men betales av sameierne.
- 2.7 Røyking er strengt forbudt innendørs på sameiets fellesområde.
- 2.8 Styret kan innkalle til dugnad for vedlikehold og lignende etter behov.





### § 3 - INNENDØRS ORDENSREGLER

- 3.1 De enkelte beboere plikter å sørge for ro og orden i sin seksjon, og for at alle som ellers gis adgang til seksjonen eller gården ikke volder ubehag eller ulempe for de øvrige beboere.  
Eierne plikter til enhver tid å holde sine seksjoner i tilfredsstillende byggeteknisk stand.
- 3.2 Alle utvendige dører skal alltid være låst.
- 3.3 I tiden 2300-0700 skal det i hovedsak være ro i sameiet. I dette tidsrommet skal det vises hensyn slik at naboene ikke forstyrres.
- 3.4 Uten forhåndssamtykke fra styret er det ikke tillatt å endre utseende på eller skifte ut vindu, utgangsdør, listverk eller andre bygningsdeler med front mot fellesareal.

### § 4 - DYREHOLD

- 4.1 For sameiere skal alt dyrehold skal søkes til styret for godkjenning, både for nåværende og fremtidig hold. For leietakere er det ikke tillatt med husdyr.

### § 5 - UTLEIE

- 5.1 Ved framleie av sameiers seksjon skal dette meldes skriftlig til styret.

### § 6 - OVERTREDELSE AV HUSORDENSREGLER

- 6.1 Beboerne blir erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av at husordensreglene overtres. Sameierne er ansvarlige for at reglene etterleves av husstanden, leietakere eller andre som er gitt adgang til leiligheten. Hvis sameier ikke selv bor i seksjonen, plikter sameier å føre nødvendig tilsyn.
- 6.2 Overtredelse av reglene rapporteres skriftlig til styret. Styret kan påtale forholdet skriftlig overfor sameieren samt ta saken opp med eventuelle leietakere. Styret kan deretter rette eventuelle mangler for sameiers regning. Når mangler påtales skal varselet inneholde opplysning om at gjentatt eller fortsatt overtredelse vil bli ansett som vesentlig mislighold av eierens sameieplikter.



**VEDTEKTER**  
**for**  
**SAMEIET STORHAUGEN 5 BERGEN**  
**(org. nr. 996 827 151)**

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på sameiermøtet 16.4.2013

## **1. Navn**

1-1 Navn og opprettelse Sameiets navn er Sameiet Storhaugen 5 Bergen. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 25.3.2011

1-2 Hva sameiet omfatter Sameiet består av 30 boligseksjoner på eiendommen gnr. 163, bnr. 347 i Bergen kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsgdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Parkering For ombygging av Storhaugen 5 til boliger, har Bergen kommune stilt som vilkår at det foreligger 19 parkeringsplasser. Dette krav er overoppfyllt ved at det er anlagt 15 parkeringsplasser på eiendommen til Storhaugen 5, gnr. 163, bnr. 347, og ved ytterligere 6 parkeringsplasser på eiendommen til Statsbygg, gnr. 163, bnr. 580.

Det regulerte antall parkeringsplasser totalt 19 forutsettes å skulle kunne tilbys til beboere til Storhaugen 5. Tilbudet om 19 parkeringsplasser vil ha følgende innhold:

6 parkeringsplasser på Statsbyggs eiendom, gnr. 163, bnr. 580 Det foreligger avtale mellom utbygger Storhaugen Property AS og Statsbygg om rett til 6 parkeringsplasser beboerne til eiendommen gnr. 163, bnr. 347. Statsbygg har krevd leie for parkeringsplassene.

Storhaugen Property AS oppebærer utgiftene overfor Statsbygg mht. disse parkeringsplassene, og har også rettighetene til parkeringsplassene mht. utleie, men da slik at Storhaugen Property AS har plikt til å leie ut parkeringsplassene til beboerne til Storhaugen 5. Utleien av parkeringsplassene vil skje til markedspris. Dersom det er konkurranse om parkeringsplassene mellom seksjonshaverne i Storhaugen 5, vil seleksjonen av leietakere skje ved loddtrekning.

15 parkeringsplasser på egen grunn, gnr. 163, bnr. 347 Bruksretten til disse parkeringsplassene – heretter betegnet bruksberettiget – skal prinsipielt ligge hos City Eiendom AS, subsidiært eier av seksjon 30, så langt, og i så lang tid som loven tillater det, jf. eierseksjonsloven § 19, femte ledd og § 22, hvilket presiseres til 60 år regnet fra parkeringsplassene er opparbeidet, eller det avtales annerledes. Bruksberettiget til parkeringsplassene skal forestå vedlikehold og utgifter som faller på

parkeringsplassene, men samtidig kunne betinge seg leie for plassene. Alternativt kan bruksberettiget til parkeringsplassene bestemme at bruksretten til en eller flere parkeringsplasser skal kunne selges til seksjonshavere.

Bruksberettiget til parkeringsplassene har plikt til å tilby eierne/leietakerne i Sameiet Storhaugen 5 et antall parkeringsplasser som sammen med de parkeringsplasser som tilbys utleiet fra Statsbygg AS, vil kunne utgjøre 19 parkeringsplasser til markedspris. Dette betyr at bruksberettiget har plikt til å tilby 13 parkeringsplasser til seksjonseiere/beboere i Storhaugen 5.

Bruksberettiget kan inngå leieavtale til parkeringsplass for seks måneder, 1 år eller flere år overfor seksjonshavere. Når det gjelder parkeringsplasser utover de 13 som omfattes av kommunens krav, kan parkeringsplass også utleies til tredjemann, for eksempel nabo. Det samme gjelder ikke utleide parkeringsplasser for øvrig. Men en slik leieavtale skal være begrenset i forhold til de 13 parkeringsplasser med fortrinnsrett for Storhaugen 5 og da slik at seksjonshavere til Storhaugen 5 har fortrinnsrett til enhver tid å tre inn i leieforholdet.

Dersom det blant seksjonshavere/beboere er konkurranse om å få leiet/kjøpt parkeringsplass blant de 13 plassene, må bruksberettiget foreta en prioritering. Bevegelseshemmede vil ha fortrinn til to parkeringsplasser. Deretter vil utleier prioritere sameierbrøk og da slik at seksjonshaver med høyere sameiebrøk har fortrinn fremfor seksjonshaver med lavere. Dersom det foreligger lik sameiebrøk, vil seksjonshavers ansiennitet bli prioritert.

Både ved utleie og ved eventuelt salg av parkeringsplass skal dette skje til markedspris.

Bruksberettiget til parkeringsplassene har latt forvaltningen mht. utleie m.m. ligge hos Storhaugen Property AS.

Endelig er det fastsatt at en av de 6 parkeringsplassene på gnr. 163, bnr. 580 eller en av de 15 parkeringsplassene på egen grunn skal være til fri bruk for Storhaugen 5 uten at leie skal påløpe. Storhaugen Property AS anviser denne parkeringsplassen.

## **2. Rettslig råderett**

2-1 Rettslig råderett Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

## **3. Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet**

3-1 Rett til bruk

(1) Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet 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) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.



(3) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Alle installasjoner på fellesarealer krever forhåndssøknad til, og samtykke fra, styret, herunder oppsetting/montering av <parabolantenne>, <varmepumpe>, <markise> o.l.

3-2 Ordensregler Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler.

Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

## 4. Vedlikehold

4-1 Sameiernes vedlikeholdsplikt (1) Den enkelte sameier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Sameierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Sameieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o. l.

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

(5) Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til sameiet.

(6) Sameierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

### 4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

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

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende

veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Sameieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet 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 sameieren eller annen bruker av boligen.

(5) Sameierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

## **5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform**

### **5-1 Felleskostnader**

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Den enkelte sameier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.

5-2 Panterett for sameiernes forpliktelse De andre sameiere har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 25. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

5-3 Heftelsesform For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

## **6. Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold**

6-1 Mislighold Sameiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

6-2 Pålegg om salg Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

## **7. Styret og dets vedtak**

7-1 Styret - sammensetning (1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer.

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

(3) Styret skal velges av sameiermøtet. Sameiermøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

### 7-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

7-3 Styrets vedtak Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

7-4 Representasjon og fullmakt. Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter.

## **8. Sameiermøtet**

8-1 Myndighet Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

### 8-2 Tidspunkt for sameiermøtet

(1) Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned.

(2) Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### 8-3 Varsel om og innkalling til sameiermøte

(1) Forut for ordinært sameiermøte skal styret varsle sameierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte. Sameiermøtet skal, uten hensyn til om det er nevnt i innkallingen: - behandle styrets årsberetning - behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår - velge styremedlemmer - behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse, jf. esl § 35 tredje ledd.

8-5 Møteledelse og protokoll Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra sameiermøtet.

8-6 Stemmerett og fullmakt

(1) I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

(2) Hver sameier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på sameiermøtet

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke sameiermøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan sameiermøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelijkheid avgjøres ved loddtrekning.

(4) Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,

c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,

d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,

- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål,
- f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 12 annet ledd annet punktum,
- g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,
- h) endring av vedtektene.

(5) Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

(6) Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder: - at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike - innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen - innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

## **9. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern**

### **9-1 Ugildhet**

(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtrødende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på sameiermøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 26 og 27.

9-2 Mindretallsvern Sameiermøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

## **10. Forholdet til eierseksjonsloven:**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reg eierseksjoner av 27.mai 1997 nr. 31.

# INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025 I

## SAMEIET STORHAUGEN 5 BERGEN

Dato: 1. april 2025 kl: 18.00

Sted: Teams

**Vedlagt følger dagsorden. Vi ønsker vel møtt!**

Signer og send på e-post til :Styret.storhaugen@gmail.com

### Årsmøte, i STORHAUGEN Sameie, 01.05.25

Navn: \_\_\_\_\_ Leilighet nr.: \_\_\_\_\_  
seksjonseier

(Kryss av for det som passer)

Jeg møter som seksjonseier.

Jeg er seksjonseier, men har ikke mulighet til å møte på sameiermøte. Jeg gir derfor min fullmakt til:

Navn: \_\_\_\_\_

Underskrift seksjonseier/fullmaktsgiver: \_\_\_\_\_

# DAGSORDEN

## 1. Konstituering

- a) Godkjenning av innkalling
- b) Antall fremmøtte (antall seksjoner representert)
- c) Valg av møteleder
- d) Valg av referent/protokollfører
- e) Valg av protokollunderskriver
- f) Valg av tellekorps (bare om nødvendig)
- g) Godkjenning av dagsorden

## 2. Rapport fra styret (vedlegg 1)

## 3. Oppgradering/renovering av varmtvann (vedlegg 2)

## 4. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2025 (vedlegg 3)

## 5. Styrehonorar

## 6. Valg av styre

## 7. Andre/Innkomne saker

STYRET I STORHAUGEN SAMEIE

## **Rapport fra styret – Storhaugen Sameie**

Vi har i løpet av året som har vært fulgt opp prosjekter som ble startet våren 2024 og håndtert nye saker som har dukket opp. Styret har fokusert på å balansere god økonomistyring med å gjennomføre langsiktige investering i bygget som vil være til sameiets beste på sikt.

### **Utbedring av varmtvann**

Vi har kommet langt i prosjektet med å bytte ut varmtvannstanker og utbedre vannrørene i bygget. Siden en av varmtvannstankene streiket har vi hatt problemer med at vi går tom for varmtvann. Anbudsprosessen har tatt lenger tid enn forventet, men nå skal selskapet Vestrheim gjennomføre prosjektet. Det ble dyrere enn vi forventet og kan derfor ikke finansiere dette kun med egenkapitalen vår. Det blir derfor nødvendig å øke lånet vårt. Vi kommer tilbake til dette i neste sak.

### **Utbedring av det branntekniske i bygget**

Vi har hatt kontrakt med Proceed for å følge opp befaringen de gjennomførte våren 2024. De har gjennomført noen utbedringer i brannsikkerheten i bygget som har vært nødvendige.

### **Ventilasjonsrens**

Våren 2024 hadde vi befaring av ventilasjonsanleggene i bygget. Vi forventet å motta en fullstendig rapport av befaringen, men mottok kun en kortfattet beskrivelse av leilighetene. Det avdekket imidlertid behovet for å rense ventilasjonsrørene og skifte filter jevnlig. Styret gikk inn for å kjøpe inn ventilasjonsfilter og gjennomføre ventilasjonsrens, men det er enda ikke gjennomført.

Vi fikk også et tilbud på å bytte ventilasjonsanlegget i hver leilighet. På grunn av prisen må det være opp til den enkelte beboer å betale for hvis de ønsker.

### **Ytterdørene**

Vi hadde befaring for å bytte den øvre ytterdøren, men tilbudet vi fikk fra BoB ble for dyrt på det tidspunktet. Vi har nå installert en ny mekanisk dørlukker på denne ytterdøren. Det vil sannsynligvis komme en dag snart der vi må bytte en eller begge ytterdørene siden de begynner å bli nokså slitte.



## Vedlegg 2 – utbedring av varmtvann

| Budsjett 2025                        |    | Su        |
|--------------------------------------|----|-----------|
| Driftsinntekter                      | kr | 1 731 300 |
| Driftskostnader                      | kr | 861 200   |
| Finansposter (etter økning av lånet) | kr | 678 000   |
|                                      |    |           |
| Resultat                             | kr | 183 200   |

Tabellen over viser de budsjetterte inntektene og utgiftene. Finanspostene viser hvor mye vi betaler i renter og avdrag på lån etter vi nå øker lånet i forbindelse av prosjektet.

| Finansiering av prosjektet                 |    | Su         |
|--|----|------------|
| Nåværende lån per 12.24 (langsiktig gjeld) | kr | 8 453 421  |
| Nytt lånebeløp                             | kr | 10 035 000 |
| Tilgjengelige lånemidler                   | kr | 1 581 579  |
|  |    |            |
| Egenkapital (18.03.25)                     | kr | 757 101    |
|  |    |            |
| Tilgjengelige midler til prosjektet        | kr | 2 338 680  |

Dette er oversikten over de tilgjengelige midlene vi har til å finansiere prosjektet har i dag.

Under følger de fire alternativene vi har diskutert med Vestrheim. Styret anser alternativ 2 som det mest realistiske. Hovedpakke inkluderer nye varmtvannstanker, isolering av rør, ny sirkulasjonsledning og nytt røرنett til brannskap. De andre opsjonene er valgfrie. Det vil bli gitt en presentasjon om prosjektet på årsmøtet.

| <b>Alternativ 1</b>          |  | <b>Su</b> |
|------------------------------|--|-----------|
| Hovedpakke                   |  | 1 300 179 |
| Individuell måling tappevann |  | 177 278   |
| <b>Sum</b>                   |  | 1 477 457 |
| <b>Mva</b>                   |  | 369 364   |
| <b>Totalt</b>                |  | 1 846 821 |

| <b>Alternativ 2</b>          |  | <b>Su</b> |
|------------------------------|--|-----------|
| Hovedpakke                   |  | 1 300 179 |
| Individuell måling tappevann |  | 177 278   |
| Varmepumpe oppvarming vann   |  | 230 907   |
| <b>Sum</b>                   |  | 1 708 364 |
| <b>Mva</b>                   |  | 427 091   |
| <b>Totalt</b>                |  | 2 135 455 |

| <b>Alternativ 3</b>                 |  | <b>Su</b> |
|-------------------------------------|--|-----------|
| Hovedpakke                          |  | 1 300 179 |
| Individuell måling tappevann        |  | 177 278   |
| Varmepumpe oppvarming vann          |  | 230 907   |
| Riving teknisk rom (kan bli dyrere) |  | 404 157   |
| <b>Sum</b>                          |  | 2 112 521 |
| <b>Mva</b>                          |  | 528 130   |
| <b>Totalt</b>                       |  | 2 640 651 |

| <b>Alternativ 4</b>                      |  | <b>Su</b> |
|--|--|-----------|
| Hovedpakke                               |  | 1 300 179 |
| Individuell måling tappevann             |  | 177 278   |
| Varmepumpe oppvarming vann               |  | 230 907   |
| Riving teknisk rom                       |  | 404 157   |
| Fremlegg av rør til fremtidig oppvarming |  | 510 903   |
| Teknisk rom rigget for varmeanlegg       |  | 140 000   |
| <b>Sum</b>                               |  | 2 763 424 |
| <b>Mva</b>                               |  | 690 856   |
| <b>Totalt</b>                            |  | 3 454 280 |

**Sameiet Storhaugen 5 Bergen  
2024**

# Resultatregnskap 2024

Sameiet Storhaugen 5 Bergen

Alle beløp i NOK

|                                      | Note | Regnskap 2024    | Regnskap 2023    | Budsjett 2024    | Budsjett 2025    |
|--------------------------------------|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>Driftsinntekter</b>               |      |                  |                  |                  |                  |
| Felleskostnader                      | 2    | 1 056 132        | 1 043 892        | 1 056 152        | 1 082 100        |
| Finans                               | 2    | 649 224          | 519 216          | 649 224          | 649 200          |
| Andre inntekter                      | 3    | 0                | 41 081           | 0                | 0                |
| <b>Sum inntekter</b>                 |      | <b>1 705 356</b> | <b>1 604 189</b> | <b>1 705 376</b> | <b>1 731 300</b> |
| <b>Driftskostnader</b>               |      |                  |                  |                  |                  |
| Styrehonorar                         | 4, 5 | 46 000           | 21 000           | 56 000           | 56 000           |
| Arbeidsgiveravgift                   | 4    | 6 486            | 2 961            | 7 900            | 7 900            |
| Felles strøm og varme                |      | 116 537          | 128 910          | 110 500          | 115 500          |
| Andre driftskostnader                | 6    | 266 682          | 329 745          | 286 900          | 254 000          |
| Verktøy, inventar og driftsmateriell | 7    | 2 062            | 5 171            | 100 000          | 100 000          |
| Vedlikehold                          | 8    | 109 279          | 35 982           | 125 000          | 125 000          |
| Rehabilitering                       | 9    | 131 066          | 0                | 0                | 0                |
| Forretningsførsel                    |      | 59 328           | 56 595           | 57 350           | 62 500           |
| Revisjonshonorar                     |      | 10 375           | 9 625            | 10 300           | 10 900           |
| Andre konsulenthonorarer             |      | 0                | 21 300           | 0                | 0                |
| Forsikring                           |      | 146 681          | 101 557          | 113 700          | 138 300          |
| <b>Sum driftskostnader</b>           |      | <b>894 497</b>   | <b>712 846</b>   | <b>867 650</b>   | <b>870 100</b>   |
| <b>Driftsresultat</b>                |      | <b>810 859</b>   | <b>891 343</b>   | <b>837 726</b>   | <b>861 200</b>   |
| <b>Finansinntekter og -kostnader</b> |      |                  |                  |                  |                  |
| Renteinntekter bank                  |      | 31 366           | 16 154           | 0                | 0                |
| <b>Sum finansinntekter</b>           |      | <b>31 366</b>    | <b>16 154</b>    | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| Rentekostnader lån                   |      | 594 668          | 510 220          | 617 300          | 678 000          |
| <b>Sum finanskostnader</b>           |      | <b>594 668</b>   | <b>510 220</b>   | <b>617 300</b>   | <b>678 000</b>   |
| <b>Resultat av finansposter</b>      |      | <b>-563 302</b>  | <b>-494 067</b>  | <b>-617 300</b>  | <b>-678 000</b>  |
| <b>Resultat</b>                      |      | <b>247 557</b>   | <b>397 277</b>   | <b>220 426</b>   | <b>183 200</b>   |
| Til/fra udekket tap                  |      | 247 557          | 397 277          | 0                | 0                |
| <b>Sum disponeringer</b>             |      | <b>247 557</b>   | <b>397 277</b>   | <b>0</b>         | <b>0</b>         |

Resultatrapport 2024 for Sameiet Storhaugen 5 Bergen

Dokumentet er elektronisk signert

## Balanse pr. 31.12.2024

Sameiet Storhaugen 5 Bergen

Alle beløp i NOK

|                                    | Note | 2024           | 2023           |
|------------------------------------|------|----------------|----------------|
| <b>EIENDELER</b>                   |      |                |                |
| <b>Anleggsmidler</b>               |      |                |                |
| <b>Omløpsmidler</b>                |      |                |                |
| <b>Fordringer</b>                  |      |                |                |
| Kundefordringer                    |      | 0              | 33 466         |
| Forskuddsbetalte kostnader         |      | 20 947         | 0              |
| Andre fordringer                   |      | 27 557         | 0              |
| <b>Sum fordringer</b>              |      | <b>48 504</b>  | <b>33 466</b>  |
| <b>Bankinnsk. og kontanter</b>     |      |                |                |
| Innestående bank                   |      | 581 329        | 481 099        |
| <b>Sum bankinnsk. og kontanter</b> |      | <b>581 329</b> | <b>481 099</b> |
| <b>Sum omløpsmidler</b>            |      | <b>629 833</b> | <b>514 565</b> |
| <b>SUM EIENDELER</b>               |      | <b>629 833</b> | <b>514 565</b> |

Balanserapport 2024 for Sameiet Storhaugen 5 Bergen

Dokumentet er elektronisk signert

# Balanse pr. 31.12.2024

Sameiet Storhaugen 5 Bergen

Alle beløp i NOK

|                                     | Note | 2024              | 2023              |
|-------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>         |      |                   |                   |
| <b>Egenkapital</b>                  |      |                   |                   |
| <b>Innskutt egenkapital</b>         |      |                   |                   |
| <b>Opptjent egenkapital</b>         |      |                   |                   |
| Udekket tap                         | 10   | -8 027 989        | -8 275 547        |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>     |      | <b>-8 027 989</b> | <b>-8 275 547</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL</b>              |      | <b>-8 027 989</b> | <b>-8 275 547</b> |
| <b>GJELD</b>                        |      |                   |                   |
| <b>Avsetninger og forpliktelser</b> |      |                   |                   |
| <b>Langsiktig gjeld</b>             |      |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner      | 11   | 8 453 421         | 8 613 060         |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>         |      | <b>8 453 421</b>  | <b>8 613 060</b>  |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>             |      |                   |                   |
| Forskuddsbet felleskostn.           |      | 24 478            | 0                 |
| Leverandørgjeld                     |      | 102 776           | 52 884            |
| Skyldige off. myndigheter           |      | 7 897             | 9 307             |
| Påløpt lønn, honorar, feriepenger   |      | 56 000            | 66 000            |
| Påløpne renter                      |      | 3 210             | 4 743             |
| Annen kortsiktig gjeld              |      | 10 041            | 44 117            |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>         |      | <b>204 401</b>    | <b>177 051</b>    |
| <b>SUM GJELD</b>                    |      | <b>8 657 822</b>  | <b>8 790 111</b>  |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>     |      | <b>629 833</b>    | <b>514 565</b>    |

Bergen,  
Styret for Sameiet Storhaugen 5 Bergen

Kjell Fadnes  
Styrets leder

Mathilde Bryn Eikefjord  
Nestleder

Vemund Vestre  
Styremedlem

### Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

### Note 2 - Felleskostnader

|                                 | Regnskap<br>2024 | Regnskap<br>2023 | Budsjett<br>2024 | Budsjett<br>2025 |
|---------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 3801 Andel driftskostnader      | 864 252          | 864 252          | 864 252          | 890 200          |
| 3816 TV/Internett               | 191 880          | 179 640          | 191 900          | 191 900          |
| <b>Sum felleskostnader</b>      | <b>1 056 132</b> | <b>1 043 892</b> | <b>1 056 152</b> | <b>1 082 100</b> |
| 3803 Innbetalte finanskostnader | 649 224          | 519 216          | 649 224          | 649 200          |
| <b>Sum finans</b>               | <b>649 224</b>   | <b>519 216</b>   | <b>649 224</b>   | <b>649 200</b>   |

### Note 3 - Andre inntekter

|                                | Regnskap<br>2024 | Regnskap<br>2023 | Budsjett<br>2024 | Budsjett<br>2025 |
|--------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 3858 Forsikring (skadeoppgjør) | 0                | 21 081           | 0                | 0                |
| 3885 Andre inntekter           | 0                | 20 000           | 0                | 0                |
| <b>Sum andre inntekter</b>     | <b>0</b>         | <b>41 081</b>    | <b>0</b>         | <b>0</b>         |

### Note 4 - Lønnskostnader

Boligselskapet har ikke hatt ansatte gjennom regnskapsåret. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonorar.

### Note 5 - Styrehonorar

|                             | Regnskap<br>2024 | Regnskap<br>2023 | Budsjett<br>2024 | Budsjett<br>2025 |
|-----------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 5330 Styrehonorar           | 56 000           | 0                | 56 000           | 56 000           |
| 5331 Avsetning styrehonorar | -10 000          | 21 000           | 0                | 0                |
| <b>Sum styrehonorar</b>     | <b>46 000</b>    | <b>21 000</b>    | <b>56 000</b>    | <b>56 000</b>    |

## Note 6 - Driftskostnader

|                                   | Regnskap<br>2024 | Regnskap<br>2023 | Budsjett<br>2024 | Budsjett<br>2025 |
|-----------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 6300 Leiekostnader                | 0                | 700              | 0                | 0                |
| 6333 Forskutterte felleskostnader | 0                | 9 379            | 10 000           | 0                |
| 6345 Lyspærer og sikringer        | 0                | 0                | 3 000            | 3 000            |
| 6360 Renhold og matteleie         | 61 377           | 42 914           | 40 000           | 40 000           |
| 6372 Heis                         | 15 732           | 27 094           | 30 000           | 30 000           |
| 6373 Brannanlegg/sprinkleranlegg  | 11 048           | 0                | 0                | 0                |
| 6375 TV/Internett                 | 168 900          | 190 620          | 191 900          | 169 000          |
| 6391 Diverse serviceavtaler       | 0                | 0                | 12 000           | 12 000           |
| 6630 Egenandel ved skade          | 6 000            | 0                | 0                | 0                |
| 6632 Kostnader forsikringskader   | 0                | 59 038           | 0                | 0                |
| 7740 Øreavrunding                 | 0                | 0                | 0                | 0                |
| 7779 Andre gebyr                  | 3 625            | 0                | 0                | 0                |
| <b>Sum driftskostnader</b>        | <b>266 682</b>   | <b>329 745</b>   | <b>286 900</b>   | <b>254 000</b>   |

## Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

|   | Regnskap<br>2024 | Regnskap<br>2023 | Budsjett<br>2024 | Budsjett<br>2025 |
|---|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 6502 Brannvernustyr                             | 0                | 0                | 100 000          | 100 000          |
| 6503 Annet driftsmateriell                      | 629              | 0                | 0                | 0                |
| 6510 Verktøy og redskap                         | 1 243            | 5 171            | 0                | 0                |
| 6553 Abonnement og lisenser                     | 191              | 0                | 0                | 0                |
| <b>Sum verktøy, inventar og driftsmateriell</b> | <b>2 062</b>     | <b>5 171</b>     | <b>100 000</b>   | <b>100 000</b>   |

## Note 8 - Vedlikehold

|   | Regnskap<br>2024 | Regnskap<br>2023 | Budsjett<br>2024 | Budsjett<br>2025 |
|---|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 6602 Vedlikehold rør og sanitær             | 0                | 6 205            | 100 000          | 100 000          |
| 6603 Vedlikehold elektrisk anlegg           | 24 628           | 0                | 0                | 0                |
| 6604 Vedlikehold utvendig anlegg            | 0                | 0                | 25 000           | 25 000           |
| 6605 Vedlikehold bygninger Innvendig        | 0                | 29 777           | 0                | 0                |
| 6610 Vedlikehold ventilasjon                | 21 787           | 0                | 0                | 0                |
| 6615 Vedlikehold låssystemer                | 5 050            | 0                | 0                | 0                |
| 6617 Vedlikehold dører og vinduer           | 1 788            | 0                | 0                | 0                |
| 6634 Vedl.hold brann-vernustyr /alarmsystem | 56 028           | 0                | 0                | 0                |
| <b>Sum vedlikehold</b>                      | <b>109 279</b>   | <b>35 982</b>    | <b>125 000</b>   | <b>125 000</b>   |



## Note 9 - Rehabilitering

|  |                                      | Regnskap       | Regnskap | Budsjett | Budsjett |
|--|--------------------------------------|----------------|----------|----------|----------|
| Diverse rehabiliteringsprosjekt        |                                      | 2024           | 2023     | 2024     | 2025     |
| 9035                                   | Honorar byggteknisk etc.             | 26 601         | 0        | 0        | 0        |
| 9041                                   | Honorar prosjekt og byggeledelse BOB | 104 465        | 0        | 0        | 0        |
| <b>Rehabiliteringskostnad pr 31.12</b> |                                      | <b>131 066</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b> |

## Note 10 - Udekket tap

|                 | 2024       | 2023       |
|-----------------|------------|------------|
| Sum udekket tap | -8 027 989 | -8 275 547 |

Egenkapital i sameiet er negativ. Styret vurderer fortløpende om det er behov for å innkalle ekstra kapital fra sameierne, for å kunne betjene sameiets forpliktelse på en tilfredstillende måte.

## Note 11 - Langsiktig gjeld

### Dnb Bank ASA

|                                       |           |           |
|---------------------------------------|-----------|-----------|
| Renter 31.12.24: 6,95%, løpetid 25 år |           |           |
| Opprinnelig 2022                      | 8 900 000 |           |
| Nedbetalt tidligere                   | 286 940   |           |
| Nedbetalt i år                        | 159 639   |           |
| Lånesaldo 31.12                       |           | 8 453 421 |
| Beregnet innfrielsesdato: 27.01.2047  |           |           |

**Sum langsiktig gjeld** **8 453 421**

**Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt** **2024**

Gjeld til kredittinstitusjoner 7 468 616

| Langsiktig gjeld fordelt pr andel | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Sum fellesgjeld |
|-----------------------------------|--------------|-------------------|-----------------|
| Lån Dnb Bank ASA 16365629114      | 1            | 530 079           | 530 079         |
|                                   | 1            | 504 991           | 504 991         |
|                                   | 1            | 492 102           | 492 102         |
|                                   | 2            | 460 568           | 921 136         |
|                                   | 2            | 441 925           | 883 850         |
|                                   | 4            | 290 473           | 1 161 892       |
|                                   | 2            | 283 799           | 567 598         |
|                                   | 3            | 277 814           | 833 442         |
|                                   | 1            | 240 066           | 240 066         |
|                                   | 1            | 227 177           | 227 177         |
|                                   | 5            | 195 644           | 978 220         |
|                                   | 1            | 183 215           | 183 215         |
|                                   | 1            | 170 555           | 170 555         |
|                                   | 1            | 164 341           | 164 341         |
|                                   | 1            | 157 666           | 157 666         |
|                                   | 3            | 145 697           | 437 091         |

## Note 12 - Gjeld til kredittinstitusjoner

|                  | 2024      | 2023      |
|------------------|-----------|-----------|
| Langsiktig gjeld | 8 453 421 | 8 613 060 |

Lånet er uten noen form for sikkerhet, men hver sameier er proratarisk ansvarlig for sameiets gjeld i henhold til lov om eierseksjoner.

**Note 13 - Disponible midler**

|                                    | 2024           | 2023           |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Disponible midler pr. 01.01</b> | <b>337 514</b> | <b>106 157</b> |
| Periodens resultat                 | 247 557        | 397 277        |
| Avdrag lån                         | -159 639       | -165 920       |
| <b>Endring i disponible midler</b> | <b>87 918</b>  | <b>231 357</b> |
| <b>Disponible midler 31.12.</b>    | <b>425 431</b> | <b>337 514</b> |

# 12-0316 - Årsre...

Name Date  
**Eikefjord, Mathilde Bryn** **2025-02-26**

Identification

 Eikefjord, Mathilde Bryn

Name Date  
**Vestre, Vemund** **2025-03-03**

Identification

 Vestre, Vemund

Name Date  
**Fadnes, Kjell** **2025-03-05**

Identification

 Fadnes, Kjell



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



Til årsmøtet i Sameiet Storhaugen 5 Bergen

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Storhaugen 5 Bergen som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets 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 konklusjonen

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 sameiet 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.

### Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

#### Offices in:

## 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.

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 intern kontroll 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 sameiets 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 tvil av betydning om sameiets 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 sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Bergen  
KPMG AS

Tom Rasmussen  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

# 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."

## Rasmussen, Tom

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5998-4-1469570

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-03-20 10:36:15 UTC



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 signatørens 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.

# INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE 2025 I

## SAMEIET STORHAUGEN 5 BERGEN

Dato: 18. juni 2025 kl: 18:00

Sted: Teams

**Vedlagt følger dagsorden. Vi ønsker vel møtt!**

Klipp av – leveres ved inngangen \_\_\_\_\_

### Årsmøte, i Sameiet Storhaugen 5 Bergen, 13.06.25

Navn: \_\_\_\_\_ Leilighet nr.: \_\_\_\_\_  
seksjonseier

(Kryss av for det som passer)

Jeg møter som seksjonseier.

Jeg er seksjonseier, men har ikke mulighet til å møte på årsmøte. Jeg gir derfor min fullmakt til:

Navn: \_\_\_\_\_

Underskrift seksjonseier/fullmaktsgiver: \_\_\_\_\_

## DAGSORDEN

### 1. Konstituering

- a) Godkjenning av innkalling
- b) Antall fremmøtte (antall seksjoner representert)
- c) Valg av møteleder



- d) Valg av referent/protokollfører
- e) Valg av protokollunderskriver
- f) Valg av tellekorps (bare om nødvendig)
- g) Godkjenning av dagsorden

## 2. Vedtak om valg av opsjoner i prosjekt om bytte av varmtvannstanker med Vestrheim

Vi skal diskutere prosjektet med bytte av varmtvannstanker og velge hva vi skal og ikke skal gå for av de opsjonene vi har mottatt fra Vestrheim. En representant fra Vestrheim kommer til møtet og kan svare på tekniske spørsmål knyttet til prosjektet.

Har dere spørsmål til prosjektet i forkant av møtet, send oss gjerne sdet på mail til [styret.storhaugen@gmail.com](mailto:styret.storhaugen@gmail.com) så vi kan få tak i nødvendig informasjon i forkant.

Litt informasjon vi tenker er sentralt:

- Dette er en totalentreprise, det vil si prisen vi betaler er satt på forhånd. Det betyr at de også har priset inn det de godtar av risiko i prosjektet. Betaler vi time for time så tar vi den risikoen.
- Siden rør ikke er isolert, og vi ikke klarer å ha nok varme på vannet, og vi ikke har sirkulasjonsrør så er den en risiko for Legionella. Det kan vi ikke ha.

**STYRET I SAMEIET STORHAUGEN 5**

# PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET STORHAUGEN 5 BERGEN

Sted:                     Teams                    

Dato:                     1. april 2025                    

Møtet ble åpnet av:                     Kjell Fadnes                    

Til stede fra styret:                     Vemund Vestre                    

                    Mathilde Bryn Eikefjord                    

Til stede fra BOB:                     Ingen                    

## 1. Konstituering

### a) Godkjenning av innkalling

Årsmøtet ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Vedtak:   Vedtatt  

### b) Antall fremmøtte (antall seksjoner representert)

Antall seksjonseiere til stede:   14  

+ Antall fullmakter:   0  

= Antall stemmeberettigede:   14  

### c) Valg av møteleder

Forslag til møteleder:   Kjell Fadnes

Vedtak: \_\_\_\_\_ Vedtatt \_\_\_\_\_

**d) Valg av referent/protokollfører**

Forslag til referent: \_\_\_\_\_ Vemund Vestre \_\_\_\_\_

Vedtak: \_\_\_\_\_ Vedtatt \_\_\_\_\_

**e) Valg av protokollunderskriver**

Forslag til protokollunderskriver: \_\_\_\_\_ Mona Svanberg \_\_\_\_\_

Vedtak: \_\_\_\_\_ Vedtatt \_\_\_\_\_

**f) Valg av tellekorps**

Forslag til tellekorps: \_\_\_\_\_ Vemund Vestre \_\_\_\_\_

Vedtak: \_\_\_\_\_ Vedtatt \_\_\_\_\_

**g) Godkjenning av dagsorden**

Møteleder spurte om det var noen som hadde bemerkninger til dagsorden slik den fremkommer av innkallingen.

Vedtak: \_\_\_\_\_ Vedtatt \_\_\_\_\_

**2. Rapport fra styret**

Rapport fra styret for 2024 ble gjennomgått.

Vedtak: \_\_\_\_\_ Vedtatt \_\_\_\_\_

**3. Oppgradering/renovering av varmtvann**

Godkjenne valg av prosjekialternativ for oppgradering og renovering av varmtvann i bygget.

Sameiet beslutter å utsette behandlingen av denne saken til et ekstraordinært årsmøte over påske.

Sameiet beslutter å avholde et ekstraordinært årsmøte fordi sameiet ønsker en mer detaljert diskusjon om prisen på de ulike delene av tilbudet vi har fått fra Vestrheim. Styret trenger tid til å anskaffe denne informasjonen.

#### **4. Behandling og godkjenning av årsregnskap**

Behandlingen gjaldt årsregnskapet for 2025

Vedtatt: \_\_\_\_\_ Vedtatt

#### **5. Styrehonorar**

Sameiet vedtar at styrehonorar forblir på samme nivå som det har vært.

Styreleder: 20 000 kroner  
Styremedlemmer: 12 000 kroner

Vedtatt: \_\_\_\_\_ Vedtatt

## 6. Valg av styre

Sammensetningen i styret før dagens valg:

| Verv<br>(Styreleder/styremedlem/varamedlem) | Navn               |
|---|--------------------|
| Styreleder                                  | Kjell Fadnes       |
| Styremedlem                                 | Mathilde Eikefjord |
| Styremedlem                                 | Vemund Vestre      |
| Varamedlem                                  | Gert Djupesdal     |
| Varamedlem                                  | Bodil Heggø        |

Sammensetningen i styret etter dagens valg:

| Verv<br>(Styreleder/styremedlem/varamedlem) | Navn                |
|---|---------------------|
| Styreleder                                  | Kjell Fadnes        |
| Styremedlem                                 | Laura Telle         |
| Styremedlem                                 | Per Anders Indrehus |
| Styremedlem                                 | Vemund Vestre       |
| Varastyremedlem                             | Gjert Djupedal      |

### Underskrifter:

Møteleder



Referent



7. mai 2025, Bergen

Protokollunderskriver



# PROTOKOLL FRA EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET STORHAUGEN 5 BERGEN

Dato: 18. juni 2025, kl. 18:00

Sted: Teams

Møtet ble åpnet av: Vemund Vestre

Til stede fra styret: Kjell Fadnes

Vemund Vestre

Laura Telle

Gjert Djupesland

Til stede fra BOB/Vestrheim: Jan Andre Eliassen

## 1. Konstituering

### a) Godkjenning av innkalling

Årsmøtet ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Kommentarer:

En beboer kritiserer innkallingen fordi det ikke ble sendt ut informasjonen som ble lovet ved forrige årsmøte.

### b) Antall fremmøtte (antall seksjoner representert)

Antall seksjonseiere til stede: 14

+ Antall fullmakter: 0

= Antall stemmeberettigede: 11

**c) Valg av møteleder**

Forslag til møteleder: \_\_\_\_\_ Kjell Fadnes \_\_\_\_\_

Vedtatt: \_\_\_\_\_ Vedtatt \_\_\_\_\_

**d) Valg av referent/protokollfører**

Forslag til referent: \_\_\_\_\_ Vemund Vestre \_\_\_\_\_

Vedtatt: \_\_\_\_\_ Vedtatt \_\_\_\_\_

**e) Valg av protokollunderskriver**

Forslag til protokollunderskriver: \_\_\_\_\_ Laura Telle \_\_\_\_\_

Vedtatt: \_\_\_\_\_ Vedtatt \_\_\_\_\_

**f) Valg av tellekorps**

Sameiet finner det ikke nødvendig å ha tellekorps

**g) Godkjenning av dagsorden**

Vedtatt: \_\_\_\_\_ Dagsorden godkjent \_\_\_\_\_

## 2. Saker til behandling

### Vedtak om Vestrheim-prosjekt om bytte av varmtvannstanker og isolering av rør

#### Fra innkallingen

Vi skal diskutere prosjektet med bytte av varmtvannstanker og velge hva vi skal og ikke skal gå for av de opsjonene vi har mottatt fra Vestrheim. En representant fra Vestrheim kommer til møtet og kan svare på tekniske spørsmål knyttet til prosjektet.

Har dere spørsmål til prosjektet i forkant av møtet, send oss gjerne det på mail til [styret.storhaugen@gmail.com](mailto:styret.storhaugen@gmail.com) så vi kan få tak i nødvendig informasjon i forkant.

Litt informasjon vi tenker er sentralt:

- Dette er en totalentreprise, det vil si prisen vi betaler er satt på forhånd. Det betyr at de også har priset inn det de godtar av risiko i prosjektet. Betaler vi time for time så tar vi den risikoen.
- Siden rør ikke er isolert, og vi ikke klarer å ha nok varme på vannet, og vi ikke har sirkulasjonsrør så er den en risiko for Legionella. Det kan vi ikke ha.

#### Kommentarer fra møtet:

Styret mener det er kritisk at vi ikke har godt nok varmtvannsanlegg. Sameiet opplever å vente lenge på både varmt og kaldt vann og å gå tomt for kaldtvann særlig om vinteren. Vi må ha prosjektleder fra BoB fordi dette er pålagt.

Møteleder anslår at sameiet i dag har omtrent 630 000 kr i egenkapital etter nedbetaling på lån, regner med at vi har omtrent 850 000 kr innen jul.

Jan Andre Eliassen fra Vestrheim presenterer seg. Informerer om at det er fare for legionella i dag fordi sameiet ikke klarer å opprettholde varmen i røret. Får spørsmål fra beboer om hvor store reelle risikoen er. Får svar om at så lenge temperaturen synker mellom vannbruk og rørene ikke er isolerte er det grobunn for å vokse. En beboer spør om det er nødvendig at vi har sirkulasjonsrør, får svar at dette er energimessig klart gunstig og vil også bidra til at vi får raskere varmtvann og kaldtvann. Både isolering av rør og sirkulasjonsrør er ifølge Vestrheim åpenbart nødvendig for å ha et godt varmtvannssystem, uavhengig av hvor mye man sparer inn på det.



En beboer kritiserer at vi ikke på møtet diskuterer muligheten for kun å bytte varmtvannstank uten noe bytte av rør og ikke har innhentet tilbud om dette. Representant fra Vestrheim sier at dette må sameiet ta stilling til som en intern prosess og han ikke kan kommentere på noe pris på kun dette alternativet.

Møteleder sier at bytte av rør og sirkulasjonsrør var del av det styret opprinnelig ba om og har derfor vært del av prisen siden. Styremedlem sier at styret har etterspurt pris på sirkulasjonsrør i møtet med Vestrheim, men har ikke kunne få et tilbud uten sirkulasjonsrør da det er totalentreprise.

Om opsjonene i prosjektet:

1. Vi trenger ikke å velge å installere varmpumpe eller måling med en gang. Vestrheim kan legge til rette for at det kan installeres i ettertid.
2. Det virker ikke økonomisk gunstig å gå inn for energimåling av tappevann på grunn av de lave fellesstrømkostnadene og høye prisen på abonnementet. Vestrheim kan installere selve målerne under prosjektet uten at det vil koste mye. Målerne koster 100 kroner per stk., og vil ta omtrent en time arbeid per stk. Vestrheim anslår omtrent 400 kroner per måler.
3. Riving av teknisk rom vil vi forsøke å få gjort utenfor prosjektet på grunn av den høye prisen. Håpet er å legge det på anbud og få det gjort. Målet er da å få gjort dette innen Vestrheim begynner med arbeidet. Når det gjelder det tekniske rommet så mener styret at vi trenger å rydde det før Vestrheim kan begynne arbeidet, samt legge ut anbud på fjerning av det gamle anlegget som står igjen. Det er en risiko for at det på sikt kan bli pålagt fjernes etter hvert så det er smart å få tatt dette før heller enn senere. Styret ønsker å rydde rommet som en dugnad.

En beboer poengterer at det ikke er krav om å fjerne asbest per i dag

En beboer spør om bytte av varmtvannstankene kan føre til økte strømkostnader og at dette kan gjøre det mer lønnsomt med målere. Møteleder har snakket med prosjektleder og andre og det virker ikke sannsynlig men er vanskelig å vite.

En beboer spør om er vurdert leasing av teknisk utstyr. Representant fra Vestrheim kjenner ikke til at dette er mulig når det gjelder varmtvannsutstyr.

En beboer spør om vi har søkt om ENOVA støtte. Møteleder har snakket med BoB som mener prosjektet sannsynligvis ikke er stort nok til å få ENOVA støtte. Prosjektleder fra BoB skal likevel søke på ENOVA støtte for oss og se hvor det tar oss.

Prosjektet vil også innebære at styret vil måtte ta opp lån for å finansiere prosjektet. Styret skal forsøke så langt det er økonomisk forsvarlig å finansiere prosjektet med egenkapital. Dette kan bety økte felleskostnader. En beboer mener at det kan være økonomisk forsvarlig å ta opp lån heller enn å bruke for mye av sameiets egenkapital.

### **Vedtak**

Basert på diskusjonen er det basistilbudet uten opsjonene som har størst støtte. Årsmøtet stemmer derfor over dette alternativet. Hvis sameiet stemmer mot vil styret starte prosjektet på nytt for å forsøke å finne en rimeligere løsning der vi kun reparerer eller bytter varmtvannstankene.

Vedtaksforslag: Sameiet velger å gå videre med og finansiere prosjektet til Vestrheim basistilbudet uten opsjonene.

For: 11 seksjonseiere

Mot: 0 seksjonseiere

Avstående: 3 seksjonseiere

Vedtak: Sameiet vedtar å finansiere prosjektet til Vestrheim uten opsjoner.

**Underskrifter:**

**Møteleder**

Kjell Pædelis

**Referent**

Ursel Ursberg

**Protokollunderskriver**

Laura Telle

Hei igjen Kjell,

Jeg har et oppfølgingsspørsmål om parkering i Sameiet Storhaugen 5 etter vår samtale i går.

Ser det ligger en erklæring fra Eiendom city hvor det står følgende: Eiendommen gnr. 163, bnr. 347 skal til enhver tid tilby City Eiendom AS bruksrett til 15 parkeringsplasser på egen eiendom som City Eiendom AS kan bruke selv, leie ut eller selge til markedspris. City Eiendom AS må tilby bruken av minst 13 parkeringsplassene til eierne/ beboerne i Storhaugen 5 til markedspris gjennom leieavtale eller salg av bruksrett. City Eiendom AS bestemmer selv om bruksrettigheten til en parkeringsplass skal leies eller selges.

Hvordan stiller sameiet seg til dette i dag? 😊

Mvh

Amalie, Bergby & Partners

Det er de på nedsiden av bygget. Man kan leie der, ingen som gjør det så vidt eg vet.

Så dette gjelder en annen parkeringsplass enn den med c.15 plasser med førstemann-til-mølla prinsipp?

Jepp, det er parkeringsplassen rett ved Methodist hjemmet

Så det er mulig å leie parkering på denne plassen?