Tilstandsrapport

Leilighet H0203

Olav Rustis gate 7, 5057 BERGEN

BERGEN kommune

gnr. 158, bnr. 624

Sum areal alle bygg: BRA: 79 m² BRA-i: 70 m²



Befaringsdato: 30.06.2026 **Rapportdato:** 30.06.2026 **Oppdragsnr.:** 20498-1325 **Eiendomsverdi ref nr:** FE9880

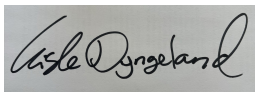
Foretak: Takstingeniør Gisle Dyngeland AS

NITO

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



Rapportansvarlig



Gisle Knoph Dyngeland
Uavhengig Takstingeniør
post@takst-gd.no
484 49 798

Norsk takst

NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten går over ett plan og er nylig oppusset. Den holder gjennomgående moderne og normal standard hvor det ikke må påregnes vedlikehold pr.dd

Når man leser rapporten er det viktig at man leser både beskrivelse, avviks beskrivelse og tiltaks beskrivelse, da får man god oversikt.
Der det gis tg3 så er det gitt en tiltaksbeskrivelse samt et kostnads estimat.
Dette er takstmannens vurdering, og er på ingen måte fasit på tiltak, men en vurdering utfra fornuft/økonomi, risiko for avvik mm. Kjøper må selv vurdere tiltak.

Spørsmål vedrørende rapporten kan stilles i kontortid mellom 8-16 på hverdager, til tlf 484 49 798, eller e-post: post@takst-gd.no

Forøvrig må hele rapporten leses og deretter bruke god tid på visning.

Leilighet H0203 - Byggeår: 1951

UTVENDIG Gå til side

Vinduer
Type:
Malte trevinduer med 3-lags isolerglass og bekledd utvendig med aluminium
Malte trevinduer med 2-lags isolerglass mot innglasset balkong

Dører:
Ytterdør inngang Leilighet: Brann- og lydklassifert entredør av typen B30 fra ukjent årstall
Malt balkongdør i tre med felt av 2-lags isolerglass mot innglasset balkong.
Malt balkongdør i tre med felt av 3-lags isolerglass mot balkong

Balkonger:
Nordvendt balkong med utgang fra stue.
Østvendt Innglasset balkong med utgang fra soverom. Veggmontert kampe og terrasse varmer.

INNVENDIG Gå til side

Overflater:

Entre/Gang:
-Gulv av 1-stavs laminat
-Vegger av malt betongmur
-Himling av malt betong

Kjøkken:
-Gulv av 1-stavs laminat
-Vegger av malt betongmur
-Himling av malt betong

Soverom:
-Gulv av 1-stavs laminat
-Vegger av malt betongmur
-Himling av malt betong

Bod:
-Gulv av 1-stavs laminat
-Vegger av malt strie på betongmur
-Himling av malt betong

Stue:
-Gulv av 1-stavs laminat
-Vegger av malt betongmur
-Himling av malt betong

Soverom:
-Gulv av 1-stavs laminat
-Vegger av malt betongmur
-Himling av malt betong

Garderobe:
-Gulv av 1-stavs laminat
-Vegger av malt betongmur
-Himling av malt betong

Etasjeskille:
Etasjeskiller er av betongdekke.

Innvendige dører
Dør type:
Malte glatte dører fra ukjent årstall.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Generell våtrom:
Aktuell byggeforskrift:
Badet er oppført etter teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon:
Kontrollerklæring fra de aktuelle fag
Overflater vegger og himling
Vegger:
Keramiske flis på vegg

Himling:
Malt betong
Overflater Gulv
Gulv:
Keramisk flis på gulv

Varmekilde:
Elektriske varmekabler med termostat.

Fall mot sluk:
Fall fra terskel til sluk 25mm.
Sluk, membran og tettesjikt
Sluk:
Plastsluk

Membran:

Beskrivelse av eiendommen

Smøremembran med dokumentert utførelse
Sanitærutstyr og innredning:
-Innredning med nedfeldt servant
-Dusjvegger/hjørne av glass
-Opplegg for vaskemaskin

Ventilasjon:
Balansert ventilasjon med avtrekk på bad
Hulltaking:
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Sted for hulltaking:
Tilliggende konstruksjon er betongmur.

Måleresultat:
Ingen måleresultat er oppnådd

KJØKKEN Gå til side

Overflater og innredning
Kjøkkeninnredning: Norema kjøkken med glatte fronter

Benkeplate: Laminat

Hvitevarer:
- Kjøl/fryseskap
- Oppvaskmaskin
- Induksjonstopp
- Stekeovn
- Vannstoppsystem
- Komfyrvakt

Avtrekk
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom
Toalettrom:

Overflater:
Gulv: Flis på gulv
Vegger: Malt mur med sokkel flis
Himling: Malt betong

Sanitærutstyr og innredning:
- Frittstående toalett
- Innredning med nedfelt servant

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger
Type:
Plast rør-i-rør

Rør-i-rør system:
Besiktiget i rørskap
Type:
Avløpsrør av plast

Avløpsrør bare kontrollert i den aktuelle boligen. Felles avløpsrør, stigeledninger mm. er ikke kontrollert

Ventilasjon:
Boligen har balansert ventilasjon.
Aggregat henger i bod.
Rekvirent opplyser om årlig service av filtre.

Varmesentral:
Elektriske varmekabler med termostat på bad/vaskerom.

Varmtvannstank:
Ca. 120 liters varmtvannstank plassert på bad/vaskerom.

Elektrisk anlegg:
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) §2-18 inneholder.
Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.
Vurderingen er ut i fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.
Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Alt elektrisk anlegg er nytt 2026.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn:
Byggegrunnen er ikke kjent, og lar seg ikke kontrollere.
Sannsynlig består byggegrunn av sprengt fjell, planert med sprengsteinfylling og utført i henhold til praksis på bygnings tidspunktet.

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

Helse, miljø og sikkerhet:
HMS-forhold er vurdert på bakgrunn av visuell befaring. Det er ikke registrert forhold som vurderes å utgjøre en umiddelbar risiko for helse, miljø eller sikkerhet ved normal bruk av boligen. Skjulte forhold kan ikke utelukkes.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Leilighet H0203

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke mottatt tegninger.

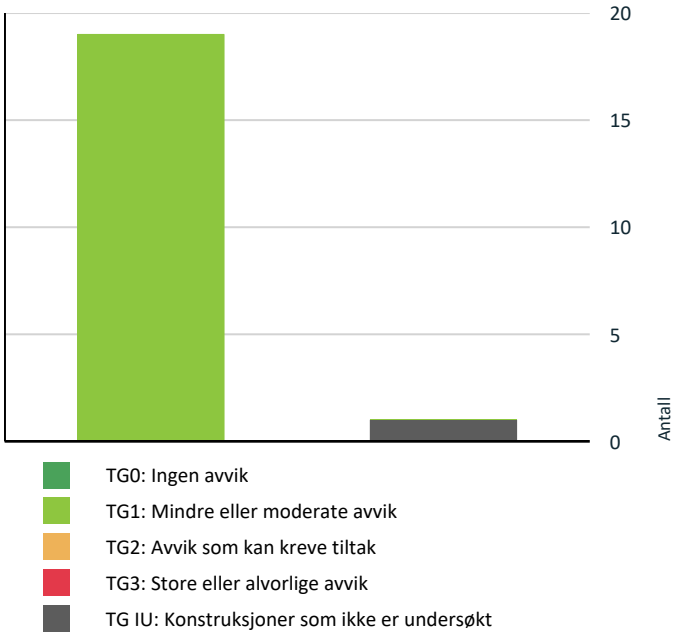
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på branntegning eller branncelleinndeling.
Branntekniske forhold er derfor ikke verifisert. Ytterligere vurdering av brannsikkerheten anbefales.

Konferer megler for godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Takstingeniøren forutsetter i denne rapport at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.
Det er ikke sjekket opplysninger fra tinglysningsregisteret, byggesak, ferdigattest, ol.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet H0203

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET H0203



Byggeår
1951

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi

Anvendelse
Leiligheten er ikke bebodd

Standard
Leiligheten går over ett plan og holder gjennomgående normal standard

Vedlikehold
Leiligheten er nylig oppusset. Den holder gjennomgående moderne og normal standard hvor det ikke må påregnes vedlikehold pr.dd

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer
Type:
Malte trevinduer med 3-lags isolerglass og bekledd utvendig med aluminium
Malte trevinduer med 2-lags isolerglass mot innglasset balkong

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Dører:
Ytterdør inngang Leilighet: Brann- og lydklassifert entredør av typen B30 fra ukjent årstall
Malt balkongdør i tre med felt av 2-lags isolerglass mot innglasset balkong.
Malt balkongdør i tre med felt av 3-lags isolerglass mot balkong

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkonger:
Nordvendt balkong med utgang fra stue.
Østvendt Innglasset balkong med utgang fra soverom. Veggmontert kampe og terrasse varmer.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Overflater:

Entre/Gang:
-Gulv av 1-stavs laminat
-Vegger av malt betongmur
-Himling av malt betong

Kjøkken:
-Gulv av 1-stavs laminat
-Vegger av malt betongmur
-Himling av malt betong

Soverom:
-Gulv av 1-stavs laminat
-Vegger av malt betongmur
-Himling av malt betong

Bod:
-Gulv av 1-stavs laminat
-Vegger av malt strie på betongmur
-Himling av malt betong

Stue:
-Gulv av 1-stavs laminat
-Vegger av malt betongmur
-Himling av malt betong

Soverom:
-Gulv av 1-stavs laminat
-Vegger av malt betongmur
-Himling av malt betong

Garderobe:
-Gulv av 1-stavs laminat
-Vegger av malt betongmur
-Himling av malt betong

Årstall: 2026 **Kilde:** Rekvirent

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille:
Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendige dører
Dør type:
Malte glatte dører fra ukjent årstall.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Generell våtrom:
Aktuell byggeforskrift:
Badet er oppført etter teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon:
Kontrollerklæring fra de aktuelle fag

Årstall: 2026 **Kilde:** Rekvirent

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflater vegger og himling
Vegger:
Keramiske flis på vegg

Himling:
Malt betong

Årstall: 2026 **Kilde:** Rekvirent

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Overflater Gulv
Gulv:
Keramisk flis på gulv

Varmekilde:
Elektriske varmekabler med termostat.

Fall mot sluk:
Fall fra terskel til sluk 25mm.

Årstall: 2026 **Kilde:** Rekvirent

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk, membran og tettesjikt
Sluk:
Plastsluk

Membran:
Smøremembran med dokumentert utførelse

Årstall: 2026 **Kilde:** Rekvirent



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Sanitærutstyr og innredning:
-Innredning med nedfeldt servant
-Dusjvegger/hjørne av glass
-Opplegg for vaskemaskin

Årstall: 2026 **Kilde:** Rekvirent

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon:
Balansert ventilasjon med avtrekk på bad

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking:
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Sted for hulltaking:
Tilliggende konstruksjon er betongmur.

Måleresultat:
Ingen måleresultat er oppnådd

Årstall: 2026 **Kilde:** Andre opplysninger: Takstingeniør

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Overflater og innredning
Kjøkkeninnredning: Norema kjøkken med glatte fronter

Benkeplate: Laminat

Hvitevarer:
- Kjøl/fryseskap
- Oppvaskmaskin
- Induksjonstopp
- Stekeovn
- Vannstoppsystem
- Komfyrvakt

Årstall: 2026 **Kilde:** Rekvirent

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2026 **Kilde:** Rekvirent

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom:

Overflater:
Gulv: Flis på gulv
Vegger: Malt mur med sokkel flis
Himling: Malt betong

Sanitærutstyr og innredning:
- Frittstående toalett
- Innredning med nedfelt servant

Årstall: 2026 **Kilde:** Rekvirent

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger
Type:
Plast rør-i-rør

Rør-i-rør system:
Besiktiget i rørskap

Årstall: 2026 **Kilde:** Rekvirent

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Type:
Avløpsrør av plast

Avløpsrør bare kontrollert i den aktuelle boligen. Felles avløpsrør, stigeledninger mm. er ikke kontrollert

Årstall: 2026 **Kilde:** Rekvirent

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon:
Boligen har balansert ventilasjon.
Aggregat henger i bod.
Rekvirent opplyser om årlig service av filtre.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Varmesentral:
Elektriske varmekabler med termostat på bad/vaskerom.

Årstall: 2026 **Kilde:** Rekvirent

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank:
Ca. 120 liters varmtvannstank plassert på bad/vaskerom.

Årstall: 2026 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg:
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) §2-18 inneholder.
Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.
Vurderingen er ut i fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.
Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Alt elektrisk anlegg er nytt 2026.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2026 Total rehabilitering av hele det elektriske anlegget

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Total rehabilitering av hele det elektriske anlegget

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder.
Samsvarserklæringa gir fem års garanti på arbeidet og installert utstyr.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn:
Byggegrunnen er ikke kjent, og lar seg ikke kontrollere.
Sannsynlig består byggegrunn av sprengt fjell, planert med sprengsteinfylling og utført i henhold til praksis på bygnings tidspunktet.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Helse, miljø og sikkerhet:
HMS-forhold er vurdert på bakgrunn av visuell befaring. Det er ikke registrert forhold som vurderes å utgjøre en umiddelbar risiko for helse, miljø eller sikkerhet ved normal bruk av boligen. Skjulte forhold kan ikke utelukkes.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

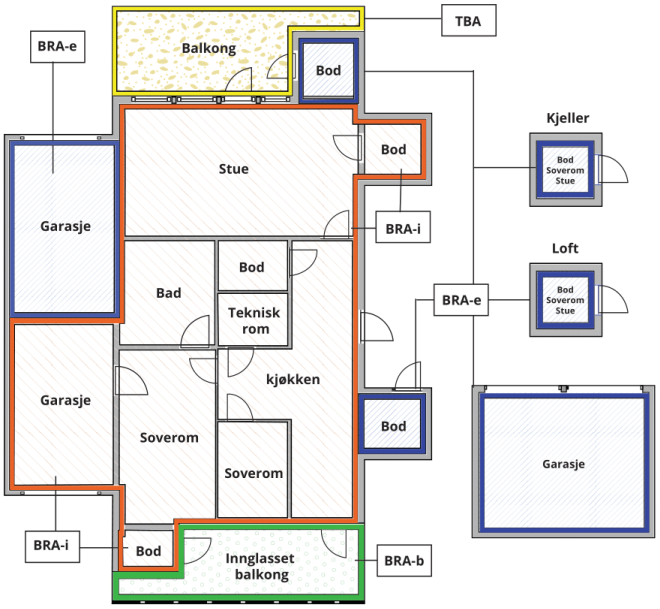
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet H0203

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	70		9	79	3
SUM	**70**		**9**		**3**
SUM BRA	**79**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré/ gang, bad/vaskerom, toalettrom, kjøkken, soverom, bod, stue, soverom 2, garderobe	Bod i kjeller	Innglasset balkong

Kommentar

Areal:

Entre/Gang: 9m²
Bad/Vaskerom: 3m²
Toalettrom: 1m²
Soverom: 9m²
Kjøkken: 9m²
Bod: 2m²
Stue: 21m²
Soverom: 11m²
Garderobe: 1m²

Innglasset balkong: 9m²
Balkong: 3m²

Bod i kjeller (Nr: 203): Ingen tilkomst. Areal er ikke målt. Konferer megler for areal i bod nr: 203.

Arealmålingen i denne rapporten måles etter NS3940. Arealet oppgis i hele kvaderatmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunktet rapporten er datert.
Areal summert pr rom vil være mindre enn oppgitt total areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke mottatt tegninger.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på branntegning eller branncelleinndeling.
Branntekniske forhold er derfor ikke verifisert. Ytterligere vurdering av brannsikkerheten anbefales.

Konferer megler for godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Takstingeniøren forutsetter i denne rapport at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.
Det er ikke sjekket opplysninger fra tinglysningsregisteret, byggesak, ferdigattest, ol.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Leiligheten er total oppusset i 2026 med:
-Nytt bad
-Nytt kjøkken med hvitevarer
-Nye overflater gulv
-Overflatebehandlet vegger og tak
-Nytt rør-i-rør opplegg
-Nytt elektrisk anlegg

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.6.2026	Gisle Knoph Dyngeland	Takstingeniør
	Bjordal Bygg AS	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	158	624		0	5971.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Olav Rustis gate 7

Hjemmelshaver
Stranden Boliglag AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen i Olav Rustis gate 7 ligger i et etablert boligområde på Slettebakken i Bergen kommune. Området består hovedsakelig av blokkbebyggelse og småhusbebyggelse med nærhet til skoler, barnehager, dagligvarebutikker og øvrige servicetilbud. Det er kort avstand til Landås, Danmarksplass og Bergen sentrum.
Det er gang- og sykkelavstand til barnehager, grunnskoler og videregående skoler i nærområdet. Flere av Universitetet i Bergen sine fakulteter og Høgskulen på Vestlandet ligger innen kort sykkel- eller bussavstand.

Kollektivtilbudet er godt utbygd med kort avstand til både buss og bybanestopp. Bybanen gir hyppige forbindelser til Bergen sentrum, Flesland og øvrige bydeler. Området har også gode gang- og sykkelforbindelser og enkel tilknytning til hovedveinettet.
Det er gode tur- og rekreasjonsmuligheter i nærområdet med kort avstand til Tveitevannet, Nymarksparken, Ulriken og øvrige deler av byfjellene. Området har gode muligheter for turgåing, løping og annen friluftsaktivitet gjennom hele året.
I nærområdet finnes flere idretts- og aktivitetstilbud med idrettshaller, fotballbaner, treningssentre og organiserte fritidsaktiviteter gjennom lokale idrettslag og foreninger.

Adkomstvei

For adkomst til eiendommen anbefales det å bruke GPS på mobil eller andre enheter for den raskeste vei fra egen posisjon til ønsket adresse.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulering

Området er i hovedsak regulert til boligformål med tilhørende veiareal, grønnstruktur og offentlig infrastruktur. Nærliggende arealer omfatter også offentlig tjenesteyting, idrettsformål og mindre næringsvirksomhet. Endelig reguleringsstatus og gjeldende planbestemmelser må kontrolleres mot kommuneplanens arealdel og eventuelle reguleringsplaner hos Bergen kommune.

For detaljert reguleringsplan se www.bergenskart.no/braplan/ eller kontakt Bergen kommune.

Om tomten

Tomten ligger i skrånet terreng hvor det er opparbeidet plen, busker og beplantning samt asfalterte veier.

Tinglyste/andre forhold

Takstingeniøren forutsetter i denne rapport at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.
Det er ikke sjekket opplysninger fra tinglysningsregisteret, byggesak, ferdigattest, ol..

Konferer megler for detaljer rundt tinglyste/andre forhold.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Matrikkelutskrift	30.06.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	30.06.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi	30.06.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Denne tilstandsrapporten er basert på observasjoner gjort under befaring på angitt dato. Eventuelle avvik og forhold som er identifisert, er beskrevet i rapporten basert på tilgjengelig informasjon på det tidspunktet. Det presiseres at denne rapporten ikke tar høyde for mulige funksjonelle eller endringer som kan oppstå etter befaringen. Det anbefales at eiendommens tilstand jevnlig vurderes, og vedlikeholdsinspeksjoner utføres for å identifisere potensielle endringer over tid.

Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Det anbefales å lese og sette seg inn i vedtektene og husordensregler til sameiet.

Egenerklæring

Olav Rustis gate 7, 5057 BERGEN

01 Jul 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Olav Rustis gate 7	Olav Rustis gate 7	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

3 Mars 2026

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 eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, SP615856

Informasjon om selger

Selger

Carlmark, Eivind Rein

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2026

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

alt nytt SLUK RØR MEMBRAN FLISER BADEROMSMØBLER.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Svanevik VVS og Heim Mur og Flis

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2026

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Sparklet og malt.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Frode Heggland AS

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2026

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Alt elektrisk i leiligheten er nytt 2026

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

DEAS AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2026

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

RØR i RØR

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

SVANEVIK VVS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 32423529

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Eivind Rein Carlmark	**2026-07-01**

Identification

Eivind Rein Carlmark

Signicat

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

enova

Energiattest



Adresse **Olav Rustis gate 7, 5057 BERGEN**	
Dato for energimerking **01.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-318984**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **139747054**
Gårdsnummer **158**	Bruksnummer **624**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0203**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1951**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **79,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **79,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **238,26 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **229,85 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **18 158 kWh**

Olav Rustis gate 7, 5057 BERGEN

Detaljering

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

Olav Rustis gate 7, 5057 BERGEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: 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 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: 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: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: 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 utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: 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 16: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: 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 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Olav Rustis gate 7

Nabolaget Gyldenpris/Damsgårdsundet - vurdert av 119 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

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

Offentlig transport

Lotheveien Linje 13, 20, 85	2 min 0.2 km
Florida Linje 1	14 min 1.2 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	7 min 3.5 km
Bergen Flesland	18 min

Skoler

Møhlenpris Oppveksttun (1-7 kl.) 275 elever, 23 klasser	11 min 1 km
Damsgård skole (1-7 kl.) 401 elever, 29 klasser	15 min 1.2 km
Ny Krohnborg skole (1-10 kl.) 416 elever, 20 klasser	16 min 1.3 km
St Paul skole (1-10 kl.) 325 elever, 26 klasser	18 min 1.5 km
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.) 565 elever, 35 klasser	6 min 2.5 km
St. Paul gymnas 270 elever	15 min 1.2 km
Årstad videregående skole 1400 elever, 100 klasser	16 min 1.4 km

«Bra sted med mye potensial!»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 68/100

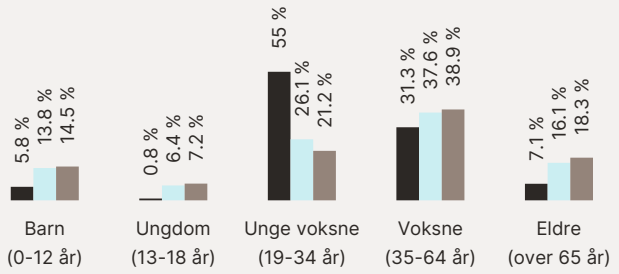
Kvalitet på skolene

Bra 58/100

Naboskapet

Høflige 50/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Gyldenpris barnehage (0-5 år) 96 barn	2 min 0.1 km
Småpudden barnehage (1-5 år) 52 barn	4 min 0.4 km
Damsgårdssundet barnehage (1-4 ... 8 barn	4 min 0.4 km

Dagligvare

Bunnpris Damsgård Post i butikk	2 min 0.2 km
Rema 1000 Gyldenpris PostNord	4 min 0.3 km

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Gående
3. Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

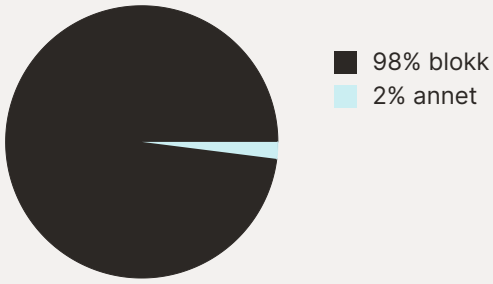
Kollektivtilbud
Veldig bra 84/100

Shoppingutvalg
Bra 73/100

Sport

Gyldenpris kunstgress Fotball	3 min 0.2 km
Munsterbekken ballplass Ballspill	9 min 0.7 km
EVO Damsgårdssundet	2 min
Feel24 Lien	2 min

Boligmasse



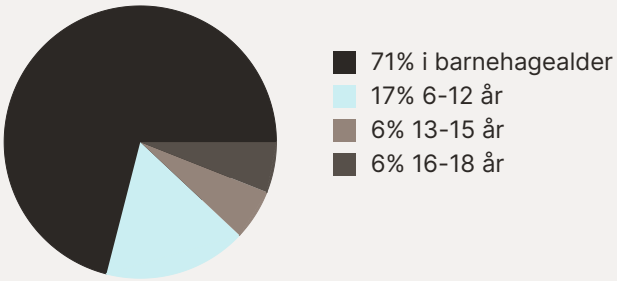
«Rolig, og stille. Nært naturen, som det er nært sentrum. Nært jobb på Sotra, og det meste som eg treng rundt meg.»

Sitat fra en lokalkjent

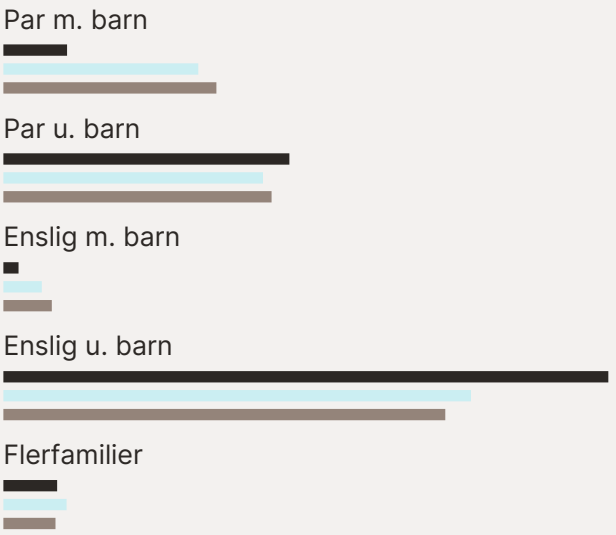
Varer/Tjenester

Bergen Storsenter	23 min
Vitusapotek Bien Bergen	13 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



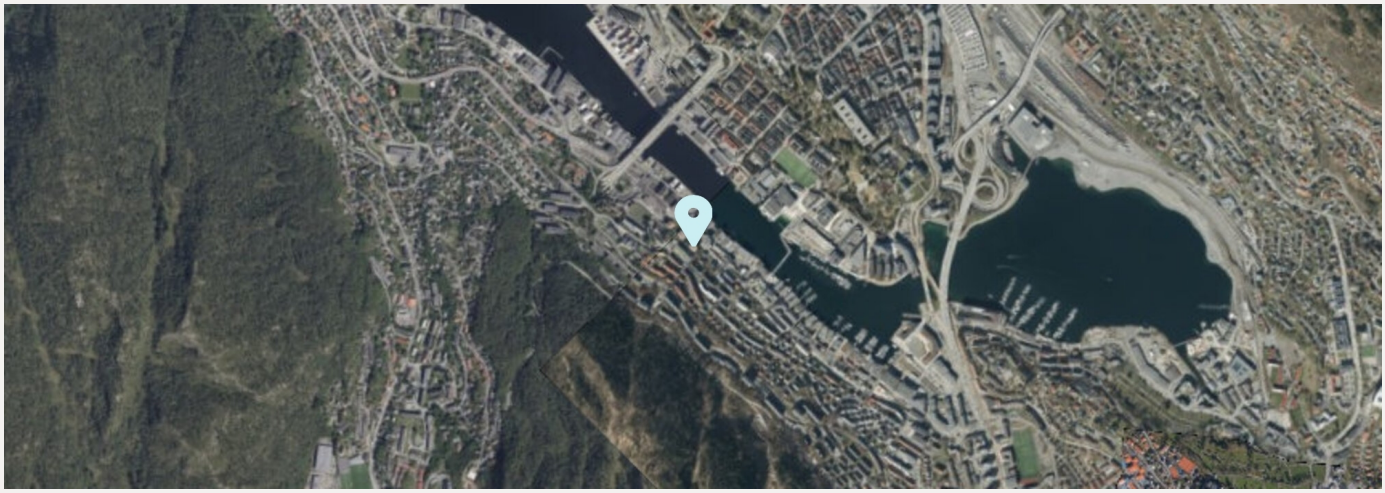
Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	17%	33%
Ikke gift	75%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

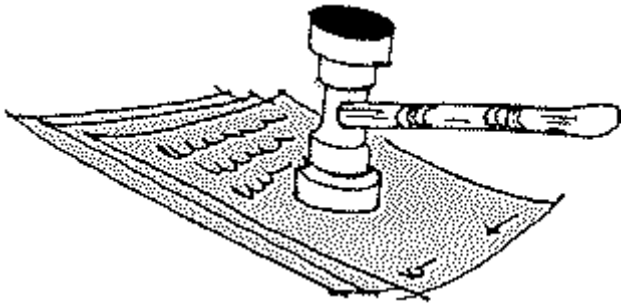
FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





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

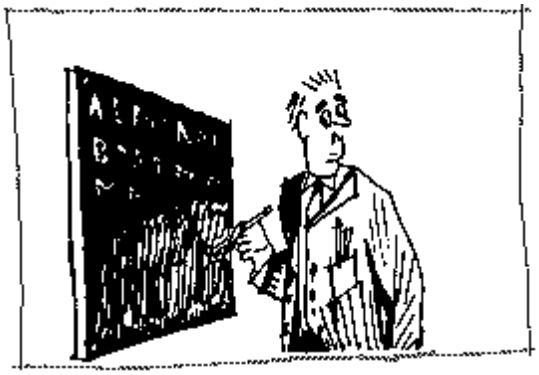
HUSORDENSREGLER
FOR
STRANDEN BOLIGLAG AS



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

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

Bestemmelsene i husordensreglene er en del av borettsforholdet.



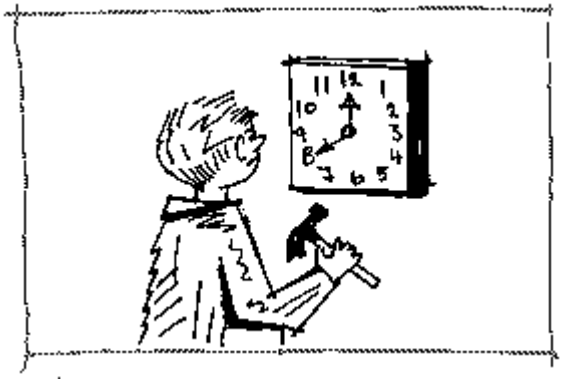
1. Alminnelige ordensregler

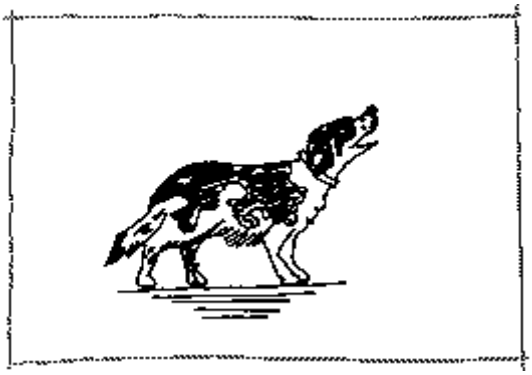
Bruk boligen slik at andre ikke sjeneres. Balkonger, vindu eller trapper skal ikke brukes til lufting eller risting av tøy eller sengeklær. Dører til inngang, loft og kjeller skal være låst.

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

2. Boligen og boområdet

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



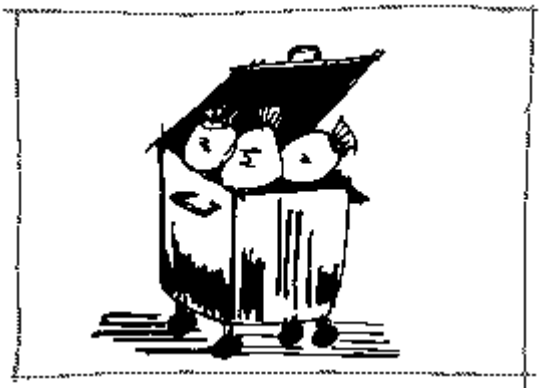


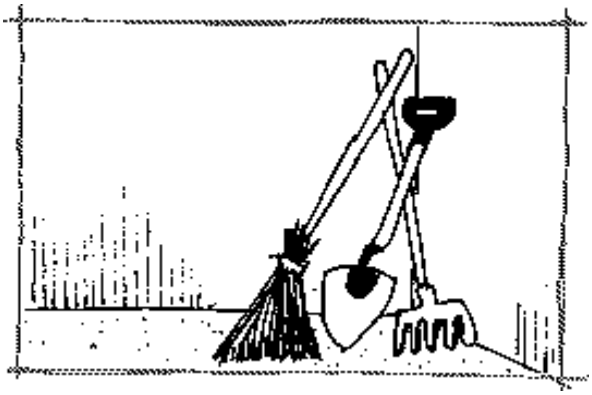
3. Regler for husdyrhold

Det er ikke tillatt å anskaffe hund eller katt.

4. Boss

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



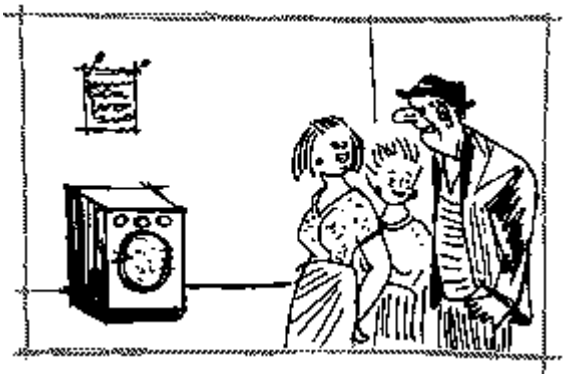


5. Renhold

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

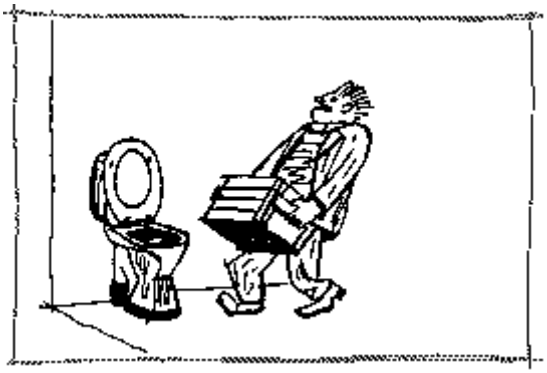
6. Vaskerier og tørkeplasser

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



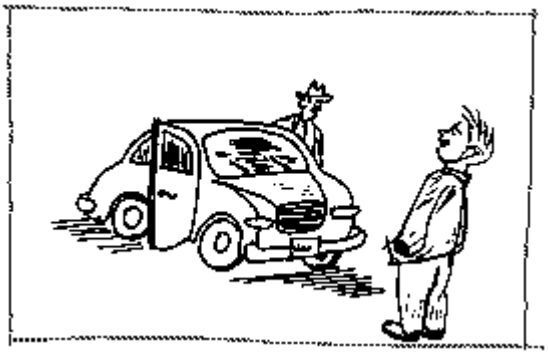
7. Bad, wc og ledninger

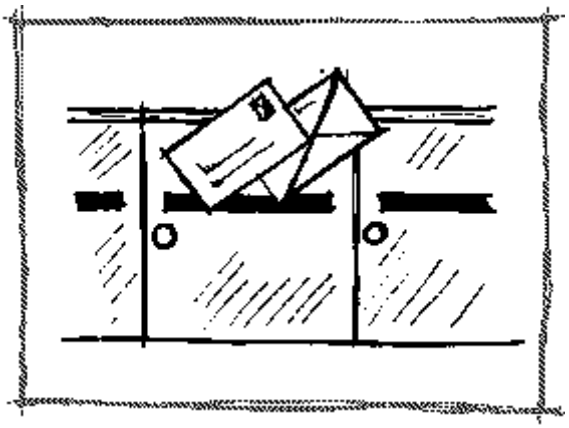
Alle rom - også kjellere - må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser. Det må ikke kastes uvedkommende ting i klosettet, og det må bare brukes toalettpapir.



8. Bilplasser og parkering

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





9. Meldinger og henvendelser

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

10. Plikter/ ansvar

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



11. Andre Bestemmelser

Ventilatorer skal ikke tilkobles de gamle luftekanalene.



12. Bruk av innglasset balkong

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

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

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

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

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

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

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

Styret viser for øvrig til utlevert bruksanvisning fra Balco.

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

Vedtekter

for

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

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

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Aksjekapital og aksjeeierer

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

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

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

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

(4) Aksjeeierne skal få utlevert et eksemplar av selskapets vedtekter.

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

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

2-3 Overføring av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier
(1) En aksjeeier har rett til å overdra sin(e) aksje(r), men erververen må godkjennes av selskapet for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet.

(2) Selskapet kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene. Samtykke kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Samtykke kan ikke nektes ved eierskifte ved arv eller på annen måte når erververen er den tidligere eiers personlige nærstående eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.

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

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

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

3. Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten
(1) Hver aksjeeier gis enerett til å bruke en bolig i selskapet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

3-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

4. Vedlikehold

4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

4-2 Selskapets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

5. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

7. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

7-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

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

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

8. Generalforsamlingen

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

8-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

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

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

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

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

8-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

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

8-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av aksjeloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg anses den eller de valgt som får flest stemmer.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9. Inhabilitet og mindretallsvern

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

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

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

10. Vedtektsendringer, forholdet til aksjeloven og borettslagsloven og oppløsning

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

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

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

Innkalling til ordinær generalforsamling 2026

Aksjonærene i Stranden Boliglag AS innkalles herved til ordinær generalforsamling.
Onsdag 20. mai 2026 kl. 1900. Møtet vil bli hold i hobbyrommet Olav Rustisgt. 9.

Dagsorden

1- **Konstituering**
2- **Årsberetning**
3- **Regnskap 2025/ Revisorberetning**
4- **Godtgjørelse til styret**
5- **Valg**
6- **Valg av delegater til Vestbo generalforsamling**

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

Bergen 21. april 2026
Styret

Vedlegg: Årsberetning, regnskap, revisjonsberetning, fullmaktsskjema og innstilling til sak 4,5 og 6 finnes på «Min side» Portalen» mitt boligselskap» så velg generalforsamling.
Der vil du finne disse saker etter innkallingen er sendt. Finnes i portalen i uke 20.

Årsberetning 2025 for Stranden Boliglag AS

Virksomheten art og lokalisering

Stranden Boliglag AS er et boligaksjeselskap som har til formål å gi aksjonærene bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og drive virksomhet som står i sammenheng med denne.
Selskapet ligger i Bergen Kommune og har adresse Olav Rustis gate 7-9-11.

Styrets arbeid

Styret har avholdt 7 møter siden forrige generalforsamling.

Styrets viktigste arbeidsoppgaver i berettningsperioden har vært organisering Av:

- Inngått avtale med Vestbo Drift om gressklipping og annet om uteområdet. Lagets nye leverandør om uteområdet.
- Oppgradering av hage området, utført av Vestbo Drift.
- Inngått ny avtale med Telia. Og de skal montere fiber til laget innen sommeren 2026.
- AirBnb utleie og hvordan slikt ikke skal skje med nøkkelboks, og ha med seg dyr.
- Utlevering røykvarsler batterier til beboere samt montering i fellesarealer.
- Levert ut ventilasjonsfiltre.
- Sluttførsel av heis prosjektet.
- Avholdt felles dugnad.

Følgende vedlikeholdsoppgaver gjenstår/planlegges utført:

- Vifte loft, for av lufting fellesareal. Montere nye med tidsstyring i løpet av året 2026.
- Brannsluknings apparater Leiligheter/fellesareal sjekkes året 2027.
- Ventilasjonsanlegg: Sjekk av aggregat er planlagt i år 2027.

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

Internkontroll

Vestbo Drift har utført kontroll av sikringsskap, brannapparater i lagets arealer. Vaskeri er tørketrommel og luftslanger til disse rengjort av Hoels.

Felles brannvarsling system/ samt det i alle leiligheter har firma SFTY ansvar over, og batterier er levert beboere samt skiftet i fellesarealer året 2025.

Forretningsførsel, revisjon, forsikring
Boliglagets forretningsfører er Vestbo BBL.
Boliglagets revisor er EY AS.
Boliglagets forsikringsselskap har vært IF skadeforsikring.
Boliglaget har tegnet følgende forsikringer: Fullverdiforsikring for bygningsmassen. Boliglagets generelle egenandel ved skade er kr. 15.000,-

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

Det er siste år registrert 1skadesak.
Henvendelse i tilknytning til skadesaker rettes til Vestbo.

Styresammensetning/andre tillitsvalgte.
Styret har siden ordinære generalforsamling 28. mai 2025 bestått av:

- Styreleder Bjarne Larsen Hus 11 valgt for 2 år 2024
- Styremedlem Dag Drotningsvik hus 7 valgt for 2 år 2025
- Styremedlem Ellen Horgen hus 9 (11) valgt for 2 år 2024
- Varamedlem Silje Geithus Hus 7valgt for 2 år 2024
- Varamedlem Martin Opthun hus 9 valgt for 2 år 2025
- Varamedlem Tone Hauge hus 11valgt for 2 år 2025

Av styrets medlemmer er følgende på valg:

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

Boligomsetning/ bruksoverlating
Det er i løpet av året 2025 omsatt 8 boliger i boliglaget.
2- roms leiligheter solgt: fra kr. 3.290 mil til kr. 3.4 millioner.
3- roms leiligheter solgt: fra kr. 2.8 mil til kr. 4.1 millioner.
6 boliger er godkjent for bruksoverlating.

Bergen 21. april 2026
Styret Stranden Boliglag AS

8 Stranden Boliglag A/S RESULTATREGNSKAP 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		2 424 720	2 367 024	2 424 809	2 684 364
Innkrevde finanskostnader		2 473 637	2 171 452	2 217 546	2 821 835
Andre inntekter	7	781 532	721 844	743 400	729 000
SUM INNTEKTER		**5 679 889**	**5 260 320**	**5 385 755**	**6 235 199**
KOSTNADER:					
Styrehonorar	8	160 000	160 000	160 000	160 000
Arbeidsg.avg., personalkostn.	8	22 560	23 144	22 560	22 560
Forretningsførsel		151 429	142 860	151 434	157 484
Kontingent BBL		22 500	22 500	22 500	22 500
Andre honorarer		9 373	9 378	9 375	9 576
Revisjon		10 000	10 000	10 500	10 000
Forsikringspremier		197 875	120 683	144 820	217 662
Energikostnader		73 135	79 788	80 000	77 140
Kommunale avgifter		1 172 458	1 078 416	1 094 720	1 237 580
Andre driftskostnader	9	1 133 571	762 387	1 025 230	1 114 400
Vedlikehold	10	319 823	6 256 211	209 000	260 000
SUM KOSTNADER		**3 272 723**	**8 665 366**	**2 930 139**	**3 288 902**
DRIFTSRESULTAT		**2 407 166**	**-3 405 046**	**2 455 616**	**2 946 297**
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		614	0	0	0
Finanskostnader		979 058	799 468	542 257	915 592
NETTO FINANSPOSTER		**-978 444**	**-799 468**	**-542 257**	**-915 592**
ÅRSRESULTAT	**1, 4**	**1 428 722**	**-4 204 514**	**1 913 359**	**2 030 705**
Overføringer og disponeringer		**1 428 722**	**-4 204 514**	**0**	**0**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
Eiendom	2, 3	3 791 979	3 791 979
Sum anleggsmidler		**3 791 979**	**3 791 979**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer:			
Kundefordringer		43 245	45 944
Restanser felleskostnader		48 830	0
Vestbo i mellomregning		17 079	0
Andre fordringer		250 757	416 057
Bankinnskudd og kontanter:			
Innestående bank		2 584	1 697
Sum omløpsmidler		**362 494**	**463 698**
SUM EIENDELER		**4 154 473**	**4 255 676**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
INNSKUTT EGENKAPITAL:			
Aksjekapital	4	100 602	100 602
Sum innskutt egenkapital		**100 602**	**100 602**
OPPTJENT EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital	4	-44 963 916	-46 392 638
Sum opptjent egenkapital		**-44 963 916**	**-46 392 638**
Sum egenkapital	**4**	**-44 863 314**	**-46 292 036**
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Husbanken	5, 6	22 243 012	23 130 593
Pant-og gjeldsbrev lån	5, 6	25 858 712	18 690 442
Byggelån, langsiktig gjeld med pantesikring	6	404 959	0
Borettsinnskudd	6	342 100	342 100
Sum langsiktig gjeld:		**48 848 783**	**42 163 135**
Kortsiktig gjeld:			
Forskuddsbetalt felleskostnader		48 830	0
Vestbo i mellomregning		0	8 165 464
Leverandørgjeld		119 834	219 113
Annen kortsiktig gjeld		339	0
Sum kortsiktig gjeld		**169 003**	**8 384 577**
Sum gjeld:		**49 017 787**	**50 547 712**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**4 154 473**	**4 255 676**

Sted:_____, dato:_____

Bjarne Larsen Styreleder	Dag Ove Drotningsvik Styremedlem	Ellen Kristine Horgen Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

Skatt

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

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

Virksomheten ligger i Bergen kommune

Varige driftsmidler

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

Fordringer

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

Inntekter

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

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 31.12.25	Regnskap 2024
A. Disponible midler pr. 01.01.	**-7 920 880**	**264 192**
B. Endring disponible midler		
Årsresultat (se resultatregnskap)	1 428 722	-4 204 514
Endring langsiktig gjeld (avdrag/opptak)	7 403 033	-3 272 635
Endring individuelle lån.(avdrag/opptak)	-717 385	-707 923
B. Årets endring i disponible midler	**8 114 371**	**-8 185 072**
C. Disponible midler	**193 491**	**-7 920 880**

Spesifikasjon av disponible midler:

Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans	17 079	0
Kortsiktige fordringer	342 832	462 001
Kontanter og bankinnskudd	2 584	1 697
Omløpsmidler	**362 494**	**463 698**
Kortsiktig gjeld	**-169 003**	**-8 384 577**
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	**193 491**	**-7 920 880**

Note 2 - Anleggsmidler/varige driftsmidler

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

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

Note 3 - Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør

	Regnskap 2025
1100 Bygningsmessige anlegg	3 167 740
1101 Rehabilitering/påkostning	299 239
1195 Oppskriving av eiendommer	325 000
Sum	**3 791 979**

Note 4 - Egenkapital

	01.01.2025	Årets resultat	31.12.2025
Endring av egenkapital i år			
Innskutt egenkapital	100 602	0	100 602
Annen egenkapital	-46 392 638	1 428 722	-44 963 916
Sum egenkapital 31.12.	**-46 292 036**	**1 428 722**	**-44 863 314**

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

Note 5 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**	**Husbanken**	**Husbanken**
Formål:	Ny heis-fordelt etter husleiebrøk		
Lånenummer:	**95217629234**	**13560702 6.**	**13560702 6**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2025	2017	2017
Rentesats:	5.04 %	1.333 %	1.333 %
Betingelser:		Fastrente til 01.12.2030	Fastrente til 01.12.2030
Beregnet innfridd:	31.03.2050	30.09.2047	30.09.2047
Opprinnelig lånebeløp:	8 000 000	46 124 000	46 124 000
Lånesaldo 01.01:	0	18 690 442	23 130 593
Avdrag i perioden:	114 345	717 385	887 581
Opptak i perioden:	8 000 000	0	0
Lånesaldo 31.12:	**7 885 655**	**17 973 057**	**22 243 012**
Saldo 5 år frem i tid:	6 938 335	14 289 271	17 684 050

Note 6 - Gjeld som er sikret med pant utgjør

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
2240 Husbanklån	22 243 012	23 130 593
2230 Andre pantelån	7 885 655	0
2265 Andre pantelån "IN-light"	17 973 057	18 690 442
2248 Langsiktig Byggelån, med pantesikring	404 959	0
2250 Borettsinnskudd	342 100	342 100
Sum	**48 848 783**	**42 163 135**

Note 7 - Andre inntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
3616 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	473 700	432 900
3617 Renhold	121 500	114 750
3685 Diverse inntekter fri	186 332	174 194
Sum	**781 532**	**721 844**

Konto 3685: Bergen kommune/Gyldenpris barnehage andel vedlikehold/snørydding vei.
SFTY Brannvarslingssystem månedlig termin.
Inntekter vaskerikonto 1920.

Note 8 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
5330 Styrehonorar	160 000	160 000
5400 Arbeidsgiveravgift	22 560	23 144
Sum	**182 560**	**183 144**

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i regnskapsåret

Note 9 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
5124 Fri dugnadsutbetaling	6 400	4 950
6330 Vaktmestertjenester	128 324	157 336
6360 Renhold	140 381	132 210
6390 Andre driftskostnader	69 232	0
6543 Vaskerianlegg	51 500	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	81 236	0
6790 Vakthold	164 470	0
6860 Møte,kurs,oppdatering, o.l	18 900	0
6900 Elektronisk kommunikasjon	0	4 140
6980 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	454 302	457 920
7520 Premie sikringsfond felleskostnader	5 251	5 121
7770 Bank og kortgebyrer	888	710
7791 Annen kostnad	12 687	0
Sum	**1 133 571**	**762 387**

Note 10 - Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	46 070	0
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	0	107 349
6620 Reparasjon og vedlikehold utstyr	0	16 303
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	161 778	25 144
6640 Periodisk vedlikehold	82 417	5 481 067
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	29 558	611 347
6695 Forsikringsskadesaker	0	15 000
Sum	**319 823**	**6 256 211**

Avregning Finansinntekter/Finanskostnader

Altan - in-light	**2025**	**2024**
Konto 3643: Inntekter vedr. individuell finansiering (IN)	-1 008 720	-961 128
Konto 8195: "IN-light" renter	245 572	255 081
Konto 2265: Andre pantelån "IN-light"	717 385	707 923
For mye innbetalt / konto 2900: Individuelle forskudds betalinger	45 763	-1 876
UB 31.12	**-67 929**	**-113 692**

Byggelån/driftskreditt

	Ramme:	Utløpsdato:
Heder Bank, pantesikret	1.000.000	31.12.27

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

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Stranden Boliglag A/S

Styreleder	Bjarne Larsen (sign.)	22.03.2026
Styremedlem	Dag Ove Drotningsvik (sign.)	21.03.2026
Styremedlem	Ellen Kristine Horgen (sign.)	11.03.2026

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

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

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Stranden Boliglag AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Stranden Boliglag AS som består av balanse per 31. desember 2025, 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 rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: SIULN-0WIAH-TZKVA-6K4JT-HKIDX-SQBTG

Shape the future
with confidence

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

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

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

Bergen, 20. april 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: SIULN-0WIAH-TZKVA-6K4JT-HKIDX-SQBTG

A member firm of Ernst & Young Global Limited

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

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

Truls Nesslin
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5993-4-2263660
IP: 147.161.xxx.xxx
2026-04-20 13:37:43 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: SIULN-0WIAH-TZKVA-6K4JT-HKIDX-SQBTG

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

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

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

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

Sak 4. Fastsettelse av styrehonorar

Styret foreslår at det samlende styrehonorar for året 2025 økes fra kr. 160.000, - til kr. 170. 000,-

Den samlende telefongodtgjørelse/ internett blir på kr. 4.500, - som året før.

Beløpende fordeles på alle styremedlemmer etter arbeidsmengde og forbruk.

Innstilling til vedtak:
Styrehonorar fastsettes til kr. 170.000, -
Telefongodtgjørelse/internett fastsettes til kr. 4.500, -

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

Styresammensetningen / andre tillitsvalgte.
Styret har siden ordinær generalforsamling 28. mai 2025 bestått av:

- Styreleder Bjarne Larsen hus 11
  valgt for 2 år 2024
- Styremedlem Dag Drotningsvik hus 7
  valgt for 2 år 2025
- Styremedlem Ellen Horgen hus 9(11)
  valgt for 2 år 2024
- Varamedlem Silje Geithus hus 7
  valgt for 2 år 2024
- Varamedlem Martin Opthun hus 9
  valgt for 2 år 2025
- Varamedlem Tone Hauge hus 11
  valgt for 2 år 2025

Av styrets medlemmer er følgende på valg:

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

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

Fullmakt

Andelseier _____ (navn)

_____ (adresse),

leilighet nr: _____

gir herved _____ (navn)

fullmakt til å møte og avgi stemme for meg på generalforsamling i

_____ Borettslag.

Fullmakten gjelder generalforsamlingen den _____.

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

Fullmakten er personlig og kan ikke overdras.

Sted_____ Dato_____

_____
signatur

Protokoll fra ordinær generalforsamling

År 2026, den 20. mai ble avholdt ordinær generalforsamling i Stranden Boliglag AS, etter skriftlig innkalling datert 21. april 2026.
Generalforsamlingen ble avholdt i hobbyrommet Olav Rustis gate 9.

1. **Konstituering**

a- Til stede:
Fra aksjonærene møtte 7 (antall)
I tillegg ble det fremlagt 0 fullmakter
Dette utgjør til sammen 522 (sum aksjer av selskapets 5589 (totalt antall aksjer.

Fra styret møtte:
Bjarne Larsen
Dag Ove Drotningsvik
Silje M. Geithus
Tone Hauge

b. Innkalling og dagsorden (saksliste) ble godkjent.
c. Møteleder var styreleder Bjarne Larsen.
d. Møtereferent var styremedlem Dag Drotningsvik.
e. Til å undertegnede protokollen sammen med møteleder ble Dag Drotningsvik valgt.
f. Som tellekorps ble valgt: Tellekorps ble vurdert som unødvendig.

2. **Årsberetning fra styret for året 2025.**
   Møteleder gjennomgikk årsberetningen.
   Vedtak: Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. **Godkjenning av regnskap for året 2025/ Revisjonsberetning.**
   Regnskapet ble gjennomgått og kommentert. Revisors beretning var en ren beretning.
   Vedtak: Regnskapet for 2025 ble godkjent. Revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. **Fastsetting av godtgjørelse til styret.**
   Vedtak: Godtgjørelse kr. 170 000,- til fordeling blant styrets medlemmer ble vedtatt. Telefon/internett godtgjørelse kr. 4 500,- ble vedtatt.

5. **Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.**
   Av styrets medlemmer er følgende på valg:

Bjarne Larsen	styremedlem
Ellen Horgen	styremedlem
Silje Geithus	varamedlem

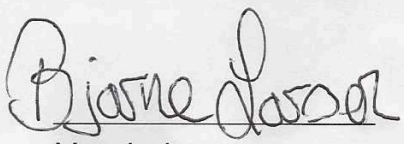
   Vedtak: Som nytt/nye styremedlemmer ble valgt:

Bjarne Larsen	styremedlem	hus 11(valgt for 2 år)
Ellen Horgen	styremedlem	hus 9 (valgt for 2 år)
Terje Knutsen	varamedlem	hus 7(valgt for 2 år)

   Etter valget består styret av:

Navn	Tittel	Adresse	mobilnr.
Dag Drotningsvik	styremedlem	hus 7	95180306
Ellen Horgen	styremedlem	hus 11 (9)	95207589
Bjarne Larsen	styremedlem	hus 11	48126359
Terje Knutsen	varamedlem	hus 7	91173442
Martin Opthun	varamedlem	hus 9	90409999
Tone Hauge	varamedlem	hus 11	99253351

6. **Valg av delegater til Vestbos generalforsamling.**
   Vedtak: Dag Drotningsvik ble valgt som delegat. Bjarne Larsen ble valgt som varadelegat.



Møteleder



Protokollvitne

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 158/624/0/0
Utlistet 10. februar 2026

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260736755	Grunneiendom	0	Ja	5 971,4 m²	Usikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

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

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Reguleringsplaner under arbeid

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

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

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

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

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

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

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

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

Arealformål i kommunedelplan

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

Retningslinjeområder i kommunedelplan

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

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
17150003	31	ÅRSTAD. GNR 158 BNR 83, DAMSGÅRDSSUNDET NORD	3	201520509
17150002	31	ÅRSTAD. GNR 158 BNR 79 OG 81, DAMSGÅRDSVEIEN 73 OG 75	3	200810518
17150000	30	ÅRSTAD. GNR 158 BNR 77-86, 88, 89, 91 OG 92, DAMSGÅRDSVEIEN 85-97	3	200212136
72050000	21	Bergenhus-Laksevåg. Kommunedelplan for kollektiv Laksevåg, arealdel.	0	202411682
410000	30	ÅRSTAD/LAKSEVÅG. GYLDENPRIS OG STRANDEN	4	-
130000	30	ÅRSTAD. LØVSTAKKENS NORDSKRÅNING, MELLOM BLEKENBERG OG GYLDENPRIS	4	-
120000	30	ÅRSTAD. VESTRE ÅRSTAD OG UREN - KRONVIKEN - SOLHEIMSVIKEN (tidligere B12)	4	-
60860000	35	ÅRSTAD. GNR 158 BNR 87 MFL., STRANDLIEN FELT 2 OG 3	3	200816601
60920001	31	ÅRSTAD. GNR 158 BNR 75, DAMSGÅRDSVEIEN 69, 73	3	201105938
4040002	31	ÅRSTAD. GNR 158 BNR 87, 160, DAMSGÅRDSVEIEN 82	3	200713101
60920000	30	ÅRSTAD/BERGENHUS. GNR 158 BNR 74 MFL., DAMSGÅRDSSUNDET SØR	3	200901451
71830000	35	Årstad. Gnr. 158, bnr. 76 mfl., Damsgårdsveien	1	202414077
11190100	30	ÅRSTAD. GNR 158 BNR 606 OG 806, VIKEN, GYLDENPRISVEIEN	3	200018669
4040000	30	LAKSEVÅG/ÅRSTAD. DAMSGÅRDSVEIEN NORD, REGULERINGSPLAN FOR SANERINGSOMRÅDE 3	3	-
4040100	30	ÅRSTAD. GNR 158 BNR 87 MFL., STRANDLIEN, DAMSGÅRDSVEIEN 82-90, MICHAEL KROHNS GATE 71-99	3	200016309
7490000	30	LAKSEVÅG/ÅRSTAD. VESTRE INNFARTSÅRE, INDRE DEL	3	199702002
63270000	35	LAKSEVÅG/ÅRSTAD. GNR 154 MFL., SYKKELFELT CARL KONOWS GATE, GYLDENPRIS - DAMSGÅRD	3	201010940
-	35	Årstad, Gnr. 158, Bnr. 76 m.fl., Damsgårdsveien 70	5	202228818
65110000	21	LAKSEVÅG. STRATEGISK PLANPROGRAM FOR LAKSEVÅG	3	202220471

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

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

Andre opplysninger

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

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

Skrevet ut 10. februar 2026

BERGEN
KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

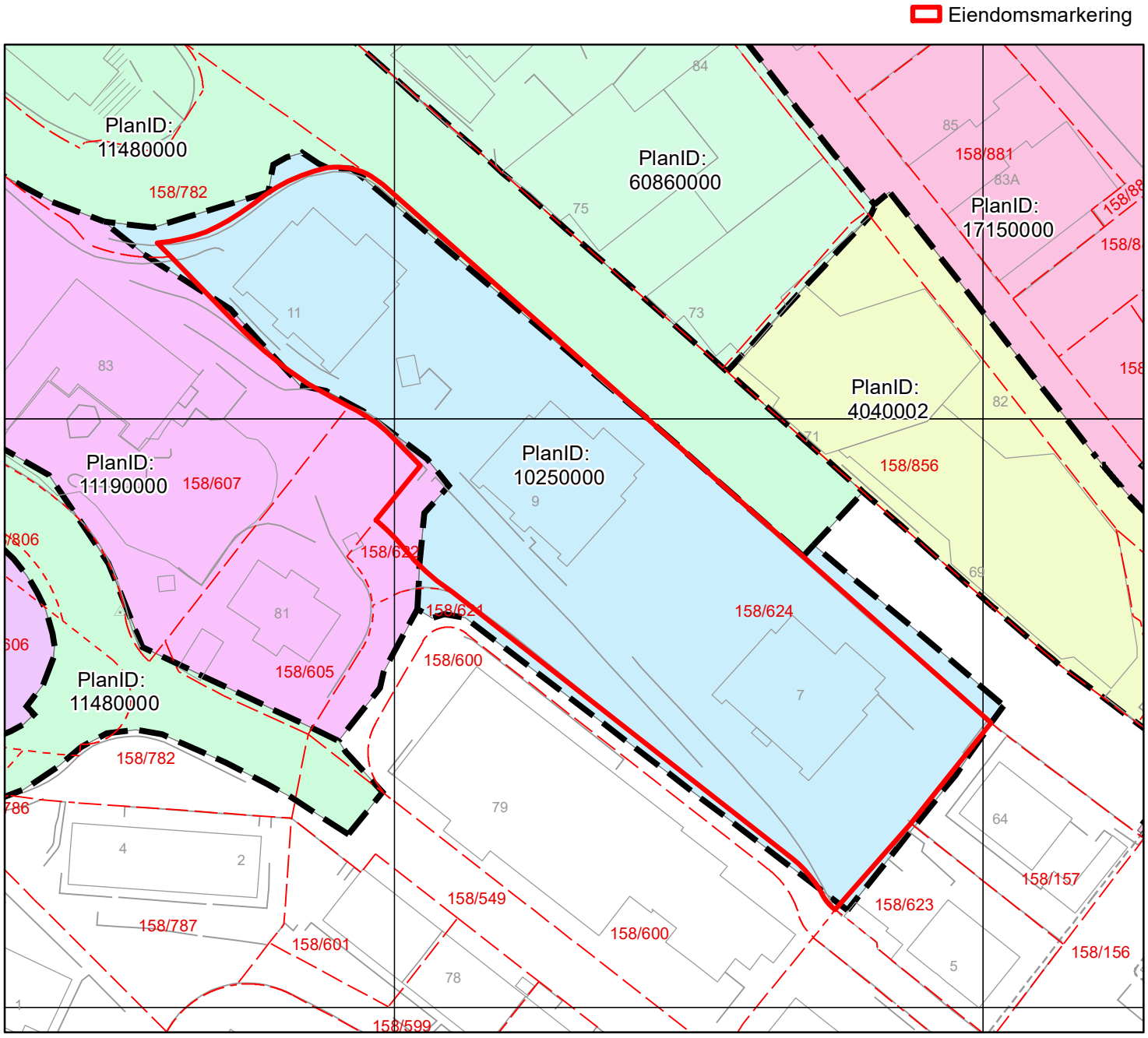
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 158/624/0/0
Dato: 10.02.2026 Adresse: Olav Rustis gate 7 m.fl.

N

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
10250000, 11190000, 11480000



Reguleringsplan på grunnen

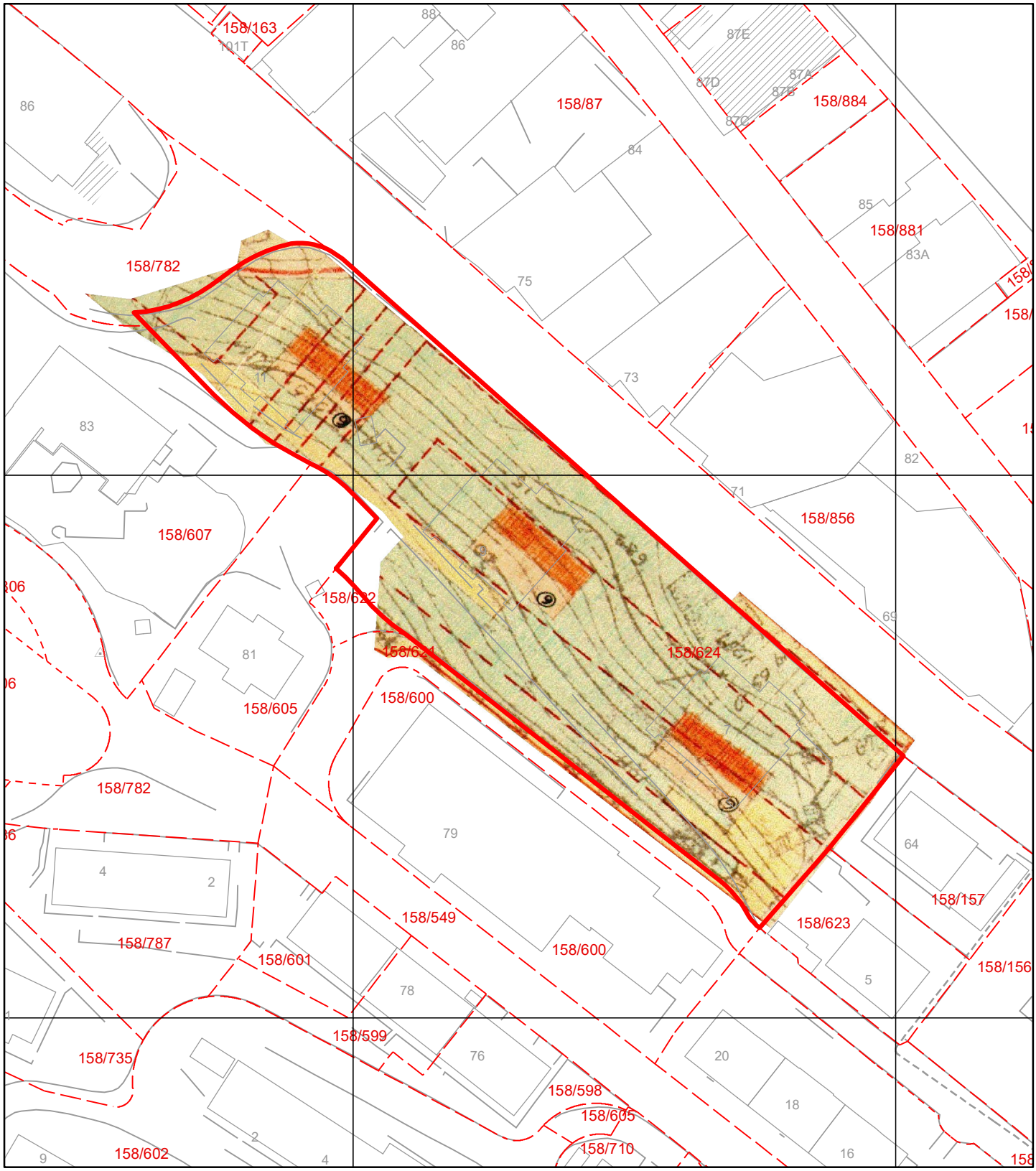
Arealplan-ID: 10250000
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 158/624/0/0
Dato: 10.02.2026 Adresse: Olav Rustis gate 7 m.fl.

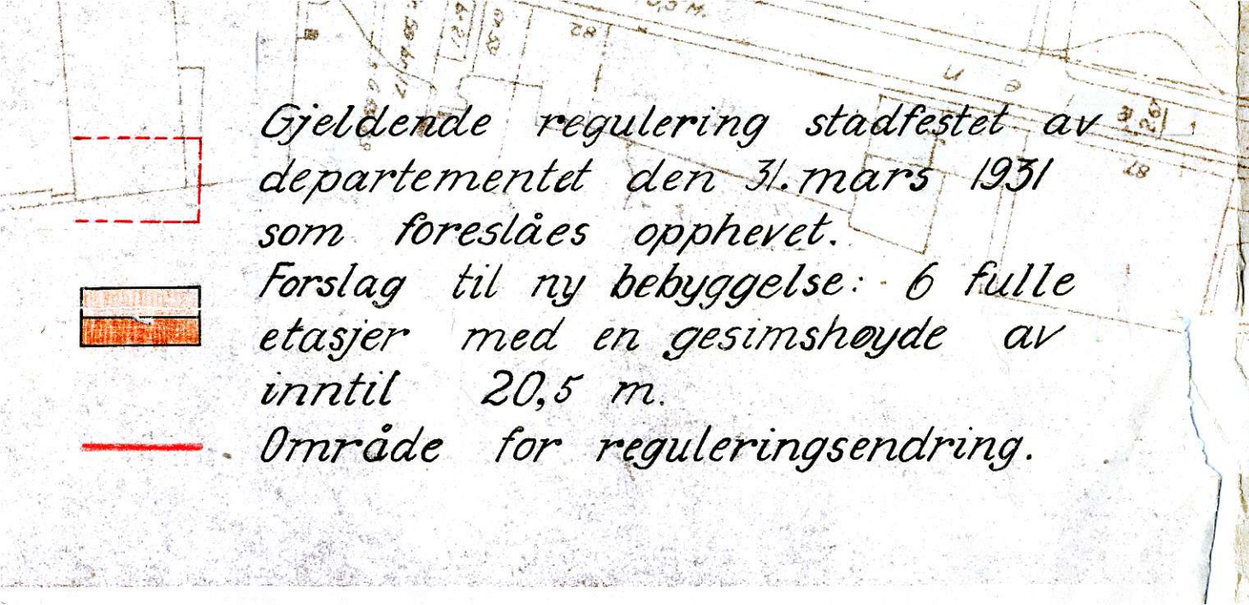
BERGEN KOMMUNE

N

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

Eiendomsmarkering

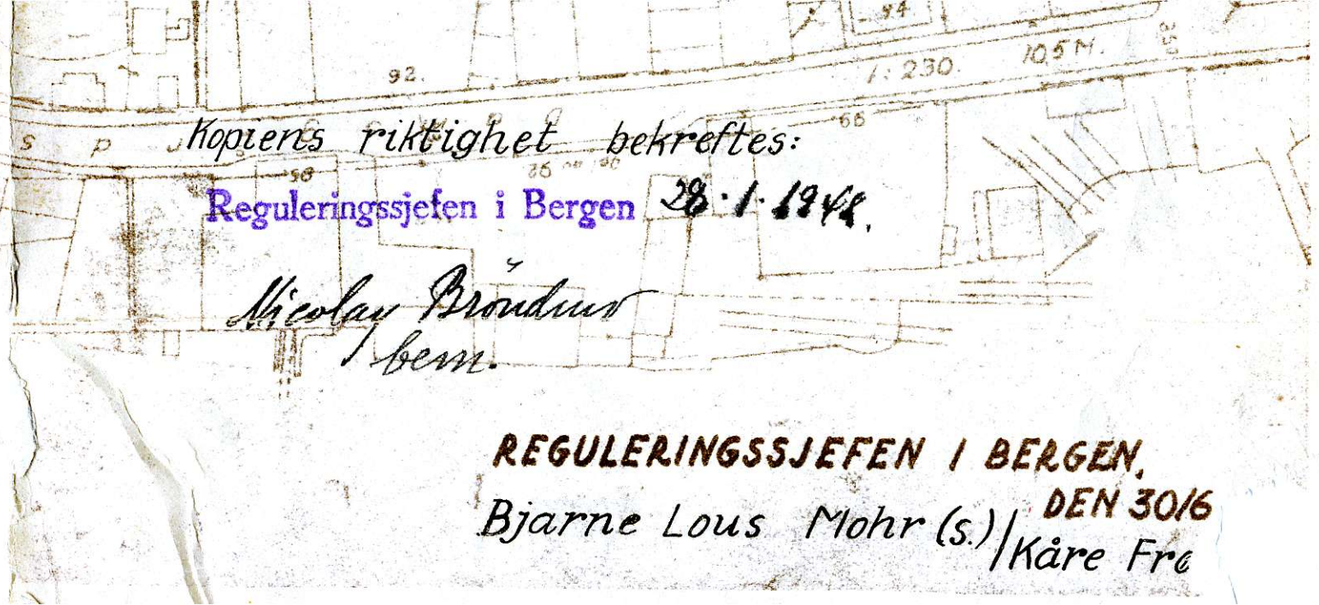




Gjeldende regulering stadfestet av departementet den 31. mars 1931 som foreslåes opphevet.

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

Område for reguleringsendring.



Kopiens riktighet bekreftes:

Reguleringssjefen i Bergen 28.1.1942.

Nicolay Brodtkorb
/bem.

REGULERINGSSJEFEN I BERGEN,
DEN 30/6

Bjarne Lous Mohr (s.) / Kåre Fre

Reguleringsplan på grunnen

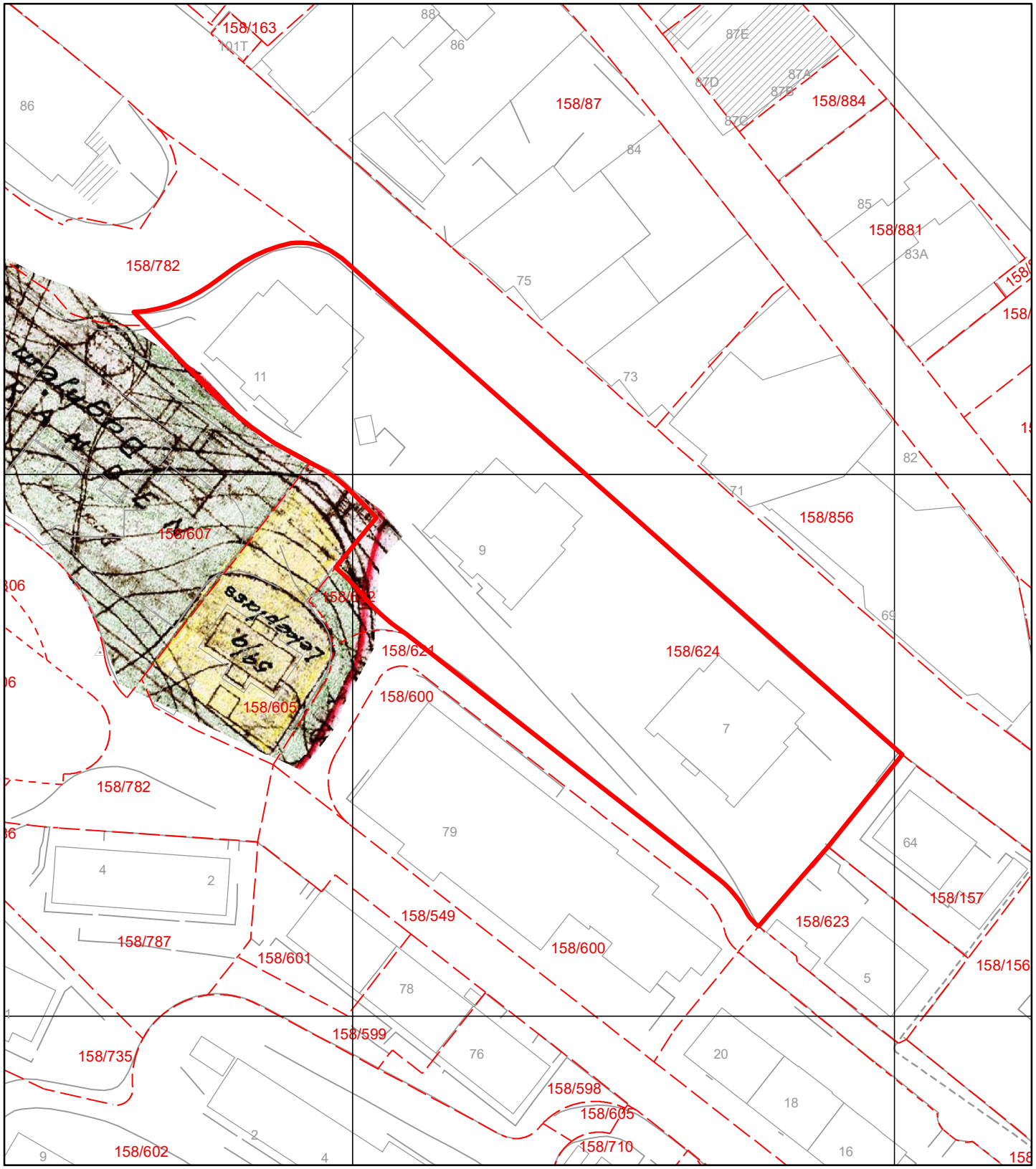
Arealplan-ID: 11190000
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 158/624/0/0
Dato: 10.02.2026 Adresse: Olav Rustis gate 7 m.fl.

BERGEN KOMMUNE

N

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

Eiendomsmarkering



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

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

Målestokk: 1:1000.

Byplansjefen i Bergen d. 27/2-1959.

Olav Nesse sign. / Leif Riim sign.

R.2. J-nr.
0115 / 1961

Begrensningslinje for regulering av Puddefjords bygens vestre brohode.

BERGEN BYGNINGSKONTOR
02513 29. APR 63

ca. 1:80

1:230. 10,5 M.

S P J O R S G A T E

M E R

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 10.02.2026

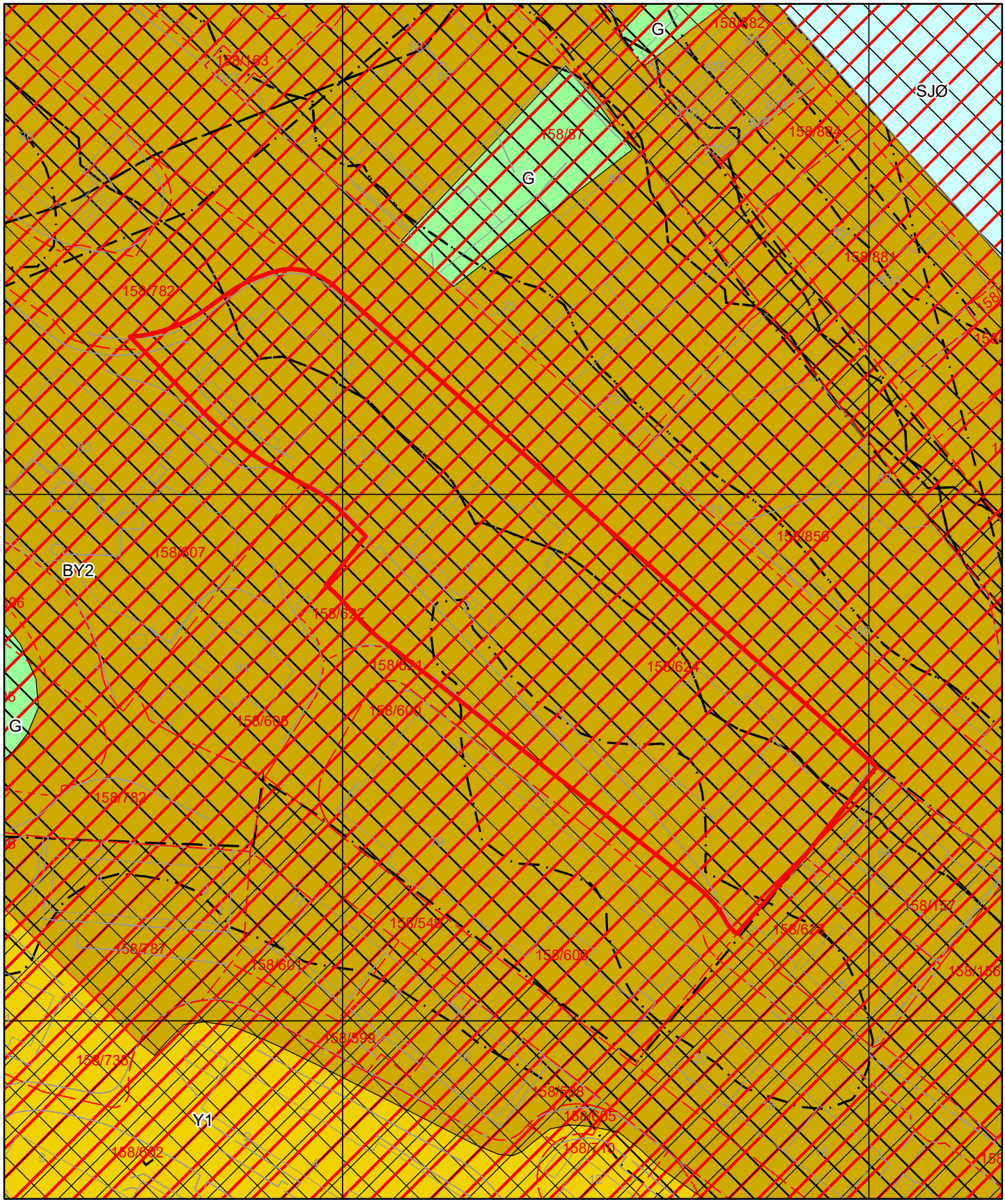
Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 158/624/0/0
Adresse: Olav Rustis gate 7 m.fl.

BERGEN KOMMUNE

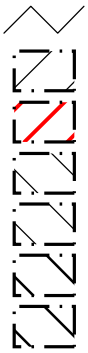
N

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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Angitthensyn kulturmiljø

Faresone

Infrastruktursone

Sikringsone

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Byfortettingssone

Ytre fortettingssone

Grønnstruktur

Bruk og vern av sjø og vassdrag

Kommunedelplan

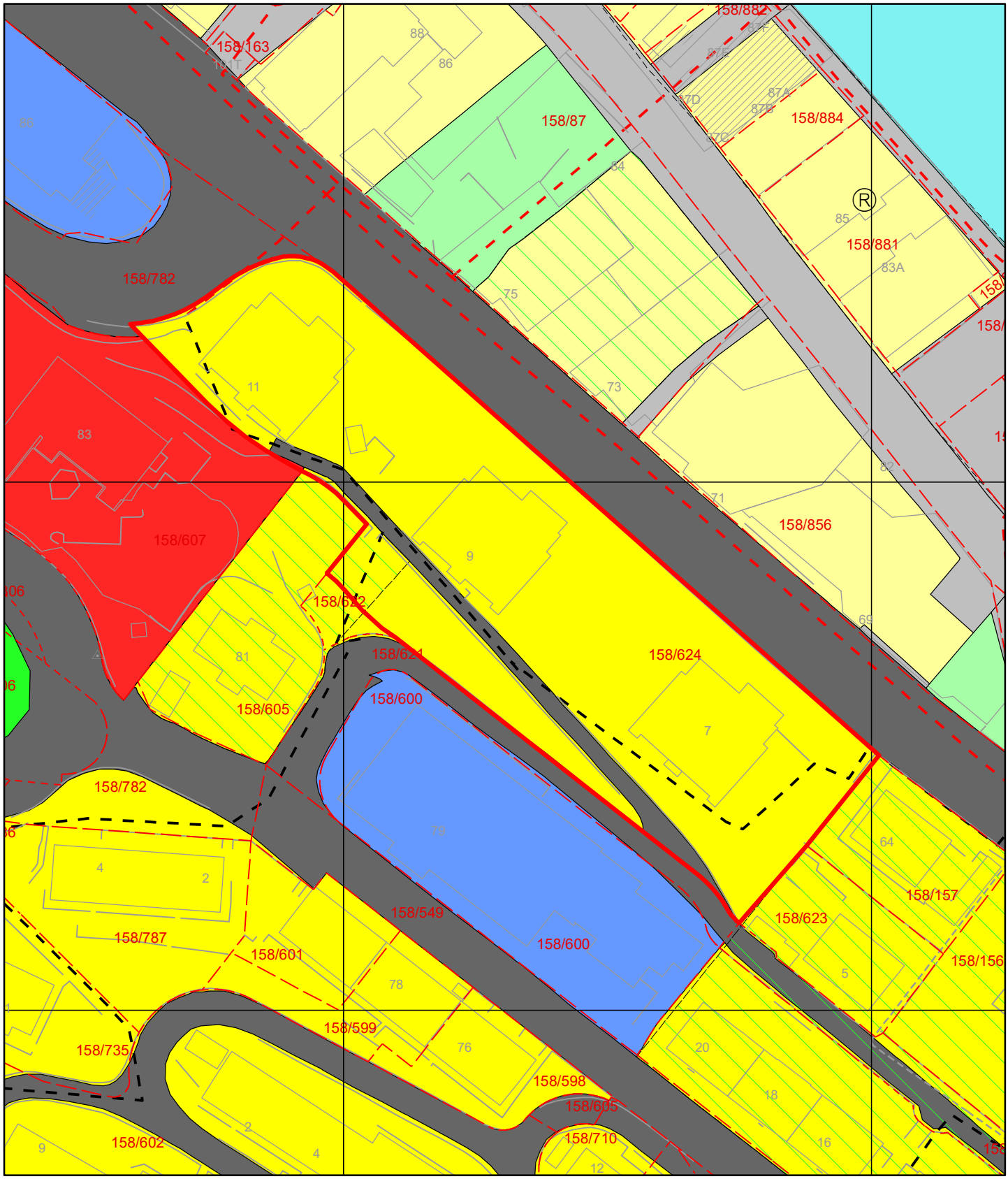
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 10.02.2026

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

N

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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommunedelplan


Turveg, fremtidig


Turveg


Grense for retningslinjeområde


Grense for restriksjonsområde


Arealformålgrense


Andre retningslinjer

KDP Arealbruk-PBL1985

Boligområde (N)

Boligområde (F)

Kontor (N)

Offentlig bebyggelse (N)

Friområde (N)

Friområde (F)

Vannareal for allmenn flerbruk (N)

Vegareal (N)

Vegareal (F)