PRIVATMEGLEREN
VIKEBØ & JØRGENSEN

STORHAUGEN 5 A

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Nabolagsprofil

Informasjon fra forretningsfører

Kommunal informasjon

Tegninger og ferdigattest

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Storhaugen 5 A, 5009 BERGEN

BERGEN kommune

gnr. 163,163, bnr. 347,347, snr. 0,11

Sum areal alle bygg: BRA: 54 m² BRA-i: 46 m²



Befaringsdato: 26.06.2026 **Rapportdato:** 30.06.2026 **Oppdragsnr.:** 20209-3451 **Eiendomsverdi ref nr:** VB8925

Autorisert foretak: Knut Farestvedt Invest Limited **Sertifisert Takstingeniør:** Byggmester Knut Farestvedt

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takstingeniør og Byggmester Knut Farestvedt

Med over 30 års erfaring fra byggebransjen sikrer vi at du som kunde får en grundig, seriøs og korrekt rapport som møter dine behov. Vårt mål er å gi deg trygghet og kvalitet i alle ledd av prosessen.

Hos oss starter hvert oppdrag med en hyggelig og uforpliktende samtale, der vi tar oss tid til å forstå dine spørsmål og behov. Vi legger stor vekt på tett og åpen dialog, slik at du alltid føler deg godt ivaretatt.

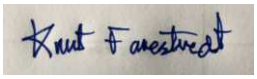
Vi tar oppdrag i Bergen og omkringliggende kommuner, inkludert Bjørnafjorden, Øygarden, Askøy, Austevoll, Osterøy, Alver, Vaksdal, Kvam og Voss.

Våre sertifikater: Tilstandsrapport på boligeiendom, verditaksering av næringseiendom, skadetaksering av byggverk, verditaksering av bolig og fritidseiendom, energimerking, Fremtind rapport, taksering av innbo og løsøre.

Ønsker du mer informasjon?
Besøk oss på www.takstmannfarestvedt.no.



Rapportansvarlig



Byggmester Knut Farestvedt
Uavhengig Takstingeniør
bmkf@broadpark.no
408 46 491

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

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

AKTUELL LEILIGHET

Leilighet i byggets 2. etasje.
Inneholder: Entre, bad/vaskerom, gang, soverom, kontor/allrom og stue/kjøkken. Utgang til altan fra 1 stk. soverom.

Noen beskrevne forskriftsmangler og avvik, se videre detaljert beskrivelse i rapport under konstruksjoner.

Tilhørende ekstern bod på 8 m² i felles utvendig bygning. Eksterne boder er ikke tilstandsvurdert, dette i henhold til forskrift i Avhendingsloven.

AKTUELL EIENDOM

Leilighetsbygg over 3 plan + loft.
Bygget opprinnelig i 1923 som eldrehjem, seksjonert og omgjort til leiligheter i tidsrommet ca. 2008 - 2010.

Grunnmur av betong/sparestein.
Murhus med pusset og overflatebehandlet fasader.
Bygget har heis.
Valmtak tekket med skiferfarget teglstein.

Bygningsdeler som felles drenering, grunn, fundamenter, blindkjeller under andre boenheter, felles konstruksjoner som fasader og tak etc. er ikke tilstandsvurdert i rapporten, dette i henhold til forskrift i Avhendingsloven.

Sameiet består av 30 boligseksjoner.

Tomtearealet er felles for sameiet.

Ligger i et etbalert boligområde i Svartediket på Årstad.

Begrensninger i tilstandsrapporten:
Den bygningssakkyndige vurderer ikke følgende forhold:

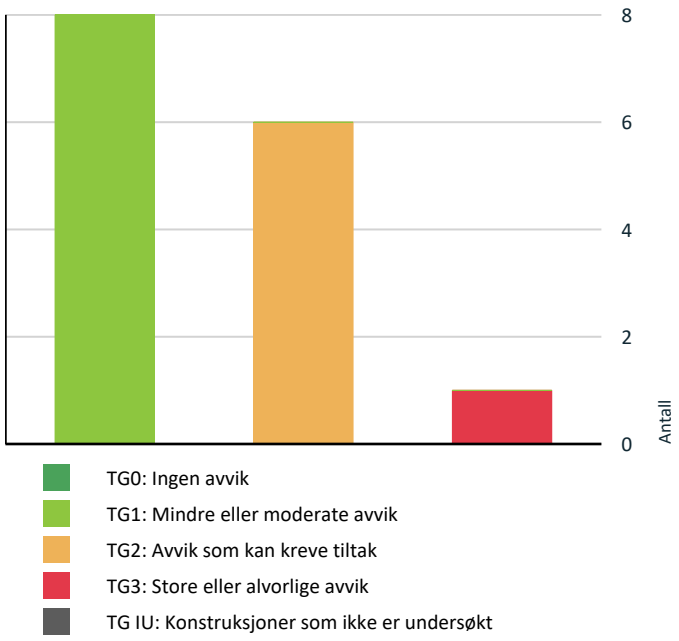
- Vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- Bagatellmessige forhold som ikke vesentlig påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- Etasjeskillere
- Innvendige trapper
- Innvendige piper og ildsteder (det er feiervesenets ansvar å føre tilsyn med ildsteder og piper)
- Tilleggsbygg, som garasje, bod, anneks, naust mv.
- Utvendige trapper, terrassedekker og rekkverk
- Støttemurer
- Skjulte installasjoner
- Installasjoner utenfor bygningen (f.eks. vann- og avløpsledninger, septiktanker, brønn etc.)
- Full funksjonstesting av elektriske- og VVS-installasjoner
- Geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- Bygningens planløsning
- Bygningens innredning
- Løsøre som hvitevarer
- Utendørs svømmebasseng og tilhørende pumpeanlegg
- Bygningens estetikk og arkitektur
- Lovlighet av tiltak, med unntak av åpenbare forhold knyttet til bruksendringer, brannceller eller HMS-relaterte avvik
- Fellesarealer, med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt og dette er kjent for bygningsakyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

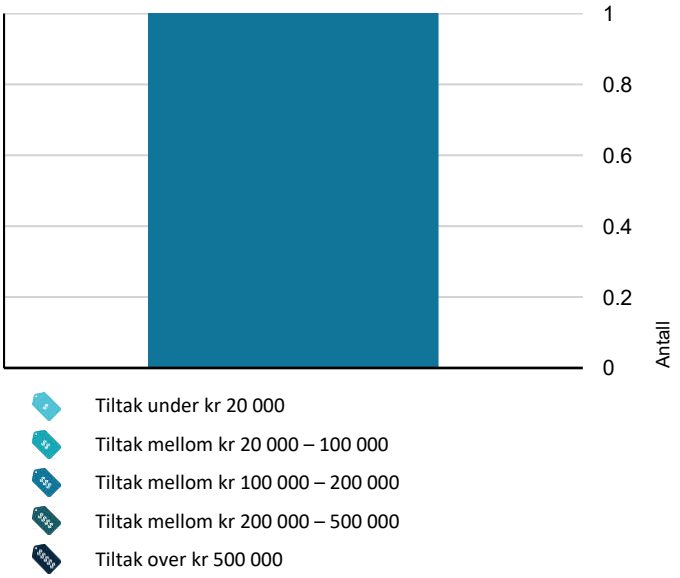
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

I avtalevilkår og spesifikt for dette oppdraget er det mellom utførende takserings foretak og kunde satt økonomiske ansvarsbegrensninger for rapportens innhold og eventuelle feil/mangler begrenset til 100 % av oppdragets honorar.

I denne rapporten er det ikke satt anslag for utbedringer på punkt som er satt med "Tilstandsgrad 2", som nevnt på S.4 i apporten. Dette for å følge § 2-22 i forskrift til avhendingsloven. Denne tilsier at "Den bygningssakkyndige skal
også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis Tilstandsgrad 3". Dvs, det er kun der det er "TG 3" det settes anslag for kostnad, ikke for punkter med "TG 1" og "TG 2".

Viktig informasjon og forbehold: Selgers egenerklæring og skjulte feil/mangler Det presiseres at det i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) ikke foreligger et krav om at den bygningssakkyndige skal innhente, gjennomgå eller kontrollere selgers egenerklæringsskjema som en del av den bygningstekniske gjennomgangen. Kjøper må være oppmerksom på at selgers egenerklæring inneholder andre spørsmål, egne sjekkpunkter og historikk (f.eks. om egeninnsats, tidligere lekkasjer eller symptomer på feil) som faller utenfor de standardiserte sjekkpunktene den bygningssakkyndige skal undersøke etter forskriften.

Forbehold om skjulte feil og mangler: Den bygningssakkyndige utfører i hovedsak kun visuelle og ikkedestruktive undersøkelser (uten å åpne konstruksjoner) basert
på kravene i forskriften.

Rapporten kan derfor ikke avdekke skjulte feil eller mangler i lukkede bygningsdeler (f.eks. inne i vegger, under gulv eller i tildekkede rør).Selger kan ha oppgitt opplysninger om slike skjulte forhold eller historiske feil i sitt egenerklæringsskjema, uten at disse nødvendigvis er synlige eller teknisk mulige å fange opp gjennom de undersøkelsene den bygningssakkyndige har mandat til å utføre etter forskriften.

Kjøpers undersøkelsesplikt: Den bygningssakkyndige tar forbehold om forhold, opplysninger eller feil som måtte fremkomme av selgers egenerklæring. Kjøper oppfordres på det sterkeste til selv å gjennomgå selgers egenerklæring nøye, vurdere opplysningene der opp mot denne tilstandsrapporten, og legge dette til grunn for sin samlede undersøkelsesplikt før budgivning

Byggesak er ikke kontrollert, Avhendingsforskriften § 2-21 innebærer ikke at den bygningssakkyndige skal gjøre en full gjennomgang av boligen opp mot kriteriene i tillegg C i NS 3600:25 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), opplysninger er dermed basert på info fra hjemmelshaver. Åpenbare "ulovligheter" (som oppdages uten gjennomgang av tegninger/byggesak) vil derimot bli opplyst. .

Oppsummering av avvik

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

Sammendrag av boligens tilstand

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 2. etasje > bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Terrassedør Gå til side

Innvendig > Overflater Gå til side

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Våtrom > 2. etasje > bad/vaskerom > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > 2. etasje > bad/vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 2. etasje > bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
1923

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen

Standard
Opplyst at bygningen opprinnelig ble oppført i 1923 som eldrehjem.
Bygningen ble senere seksjonert og ombygd til leiligheter i ca. 2008–2010.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Isolerglass vinduer i trekarmer.

TG 1 Entredør

Beskrivelse

Slett huntonitt dørblad i B-30 (brannkrav) kvalitet.

TG 2 Terrassedør

Beskrivelse

Panelet tredør med felt av isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Sprekk i utvendig dørlist.
• Døren lar seg ikke låse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Dørlisten med sprekk bør utbedres/skiftes.
• Låsemekanismen bør repareres eller justeres slik at døren kan låses.

Tilstandsrapport



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Altan av betongdekke tekket med Sarnafil under terrassebord. Rekkverk av stål.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Laminat.
Vegger: Malt platekledning.
Himling: Malt platekledning.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse hull i overflater etter bilder/hyller etc. og følgelig misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/møblement etc. har vært plassert, dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike "skader" er å anse som normalt.

Skjevheter større/mindre utover dagens toleranseklasser i Norsk Standard kan forekomme, det er ikke utført målinger av skjevheter for vegger, tak eller etasjeskillere da dette ikke er et kontrollpunkt i.h.h.t forskrift "Tryggere bolighandel".

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Noe bruksslitasje på overflater.
• Slitasje på laminatgulvet.
• Stedvis svelling i skjøter på laminatgulvet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Normalt ovberflate vedlikehold bør påregnes for alle overflater med slitasje.
• Laminatgulv med slitasje og stedvis svelling i skjøter bør utbedres eller skiftes ved behov.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv/vegger og malt platekledning i tak. Varmekabler i gulv. Avtrekksventil.
Innredet med toalett, dusj med glass foldedører, servant med møblement. Røropplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Keramiske fliser på vegger, malt platekledning i tak.
Det er montert fliser på eldre eksisterende fliser ("flis på flis").

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Parti med avflasset maling i tak.
• Ufagmessig tilpasninger på fliser mot rørgjennomføringer i vegg.
• Mangelfulle sementfuger parti i dusjsone.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Avflasset parti i tak bør flikkes og overmales.
• Ufagmessig tilpasninger mot rørgjennomføringer kan vurderes silikoneres for et bedre vissuelt resultat (men vær obs på at mansjett ikke må silikoneres fast).
• Mangelfulle sementfuger bør fuges.







2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Keramiske fliser. Elektriske varmekabler.
Fliser er montert på eldre eksisterende fliser ("Flis på flis")

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

• Ikke tilfredsstillende fall mot sluk lokalt i dusjsone iht. dagens krav (1:100).
• Slitasje og saltutslag i fuger gulv i dusjsone.
• Slitasje i silikonfuger i overgang gulv/vegger i dusjone.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Fliser med bom bør utbedres, da dette over tid kan gi sprekker i fuger og gjøre flisene mer utsatt for skader.
• Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.
• Fuger med saltutslag bør rengjøres/saltutslag fjernes.
• Silikonfuger med slitasje bør skiftes ut/refuges.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plast sluk. Smøremembran med ukjent utførelse.
Membran er ikke synlig (utover evt. i sluk), og kan følgelig ikke garanteres for av underskrevne (om den er mangelfull, har skader etc.). I henhold til instruks skal utførende takstmann legge til grunn at badet har membran (hvis det er bygget etter 1997), og kun beskrive evt. synlige avvik (som eks i sluk) hvis mulig. Membran utover det som er synlig blir dermed kun vurdert i henhold til forhold som alder/forventet levetid.

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

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

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredet med toalett, dusj med glass foldedører, servant med møblement. Røropplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon via avtrekkventil.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra soverom (via garderobeskap).
Det er stålstendere i veggen, slik at fuktsøk ved pigger (som skal stikkes i svill av trevirke) ikke er mulig.

Tilstandsrapport

Det ble utført måling av luftfuktighet i veggen, resultat ca 65 % RF som er noe høyt/ i grenseland.
Videre ble det benyttet inspeksjonskamera, det ble registrert parti med mugg i veggen mot badet.

Mrk: Hulltaking er stikkprøve (og skal tas i våtsone) for å avdekke evt fukt i konstruksjonen, men er fortsatt en stikkprøve og ingen garanti for tilsvarende resultat øvrige vegger. Tilstandsgraden gjelder følgelig kun kontrollert sted.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Synlig mugg på deler av plate (innvendig vegg mellom bad/soverom). Årsak og omfang av registrert mugg er uaklart (undersøkelsen i dette tilfelle er avgrenset til mindre parti, dvs stikkprøve). Om mugg er grunnet fuktpåvirkning fra badet (utettheter) eller annen årsak (eks mugg fra byggeperiode grunnet søl på materialer, eller materialer ikke lagret tørt) er vanskelig å si noe konkret om.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Det må utføres ytterlig åpning og undersøkelser for å kartlegge årsak og omfang (åpne opp veggfelt fra soverom).

Det tas spesifikt forbehold vedrørende satt kostnadsestimat da årsak/omfang er uavklart.
Satt estimat er kun for videre åpning og eventuell lokalutbedring.
Hvis det viser seg at det er utettheter i bad som er årsak til mugg må høyst sannsynlig hele badet rehabiliteres, noe som vil føre til høyere kostnadsestimat, vær klar over denne risiko.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000







KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med slette fronter. Laminat benkeplate og stål vaskebeslag.
Integrerte hvitevarer: Stekeovn, micro, keramisk platetopp, ventilator, oppvaskmaskin, kjøle-/fryseskap.
- Normal bruksslitasje.

Åpen løsning mot stue.

Merk: Selv om hvitevarer er beskrevet, er disse ikke funksjonstestet eller tilstandsvurdert, da slike installasjoner ikke omfattes av sjekkpunktene i henhold til forskriften, være oppmerksom på dette.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannforsyningsrør av plast type rør i rør system. Stoppekran er plassert i vannfordelerskap på soverom.
Vurdert utfra visuelle observasjon i boligen, skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert/vurdert.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsledninger og sluk av plast.
Vurdert utfra visuelle observasjon i boligen, skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert/vurdert.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har balansert ventilasjon. Opplyst at filter er blitt skiftet årlig.
Teknisk tilstand er ikke kontrollert, valgt tilstandsgrad er derfor kun satt ut fra forhold som alder/forventet levetid og info fra eier.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid på balansert ventilasjon aggregat er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden ventilasjonsanlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Jevnlig service og vedlikehold anbefales.

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entre.
Underskrevne takstmann har foretatt enkel spørreundersøkelse for el-anlegget iht. "Forskrift til avhendingslova" og videre visuelt sjekket 3 stk. beskrevne punkter. Det el-anlegget er ikke videre vurdert eller tilstandsvurdert i denne rapport da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon, følgelig settes ikke "TG" (tilstandsgrad) på dette punktet.

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier/rekvirent.
1. Når utførte det lokale el-tilsynet sist tilsyn, og hva var resultatet av tilsynet?
Svar = Ukjent.
2. Er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn?
Svar = Ja.
a. Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalt rehabilitert?
Svar = Ukjent.
b. Løses sikringene ofte ut?
Svar = Nei.
c. Har det har vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Svar = Nei.
d. Finnes det kursfortegnelse, og er sikringer er i samsvar med denne?
Svar = Ja.
Er det elektriske anlegget montert etter 1999, eller gjort endringer på anlegget etter 1999?
Svar = Ja.
Eksisterer det samsvarserklæring for kontroll av arbeidet?
Svar = Nei.

Den bygningssakkyndige har videre 3 stk. visuelle sjekkpunkter, resultat under:
a. Er plugg på varmtvannsbereder brunsvidd ?
Svar: Leiligheten har ikke egen varmtvannsbereder, da den er tilknyttet et felles anlegg.
b. tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr, er kabler ikke tilstrekkelig festet
Svar: 1 stk. lampepunkt har ledning fra tak uten trekkerør og "Åpen" kobling.
c. er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.
Svar: Nei.

Lampepunktet bør vurderes av elektrikker.
Arbeid på elektrisk installasjon må utføres av registrert elektroinstallatør.

Det anbefales videre el-kontroll av det elektriske anlegget da det ikke foreligger el-tilsyn som er under 5 år.

Info: Det tas spesifikt forbehold om at underskrevne (ut fra overnevnte info) på ingen grunnlag står ansvarlig for evt feil/mangler på boligens el-anlegg som evt avdekkes i ettertid av salg da det tydelig er oppfordret til å utføre el-kontroll før salg

Den bygningssakkyndiges oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak som kan utføre tilstandsvurdering av el-anlegg.



Tilstandsrapport

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

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel):
§ 2-21.Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet.
Hvis den bygningssakkyndige avdekker at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer, skal det opplyses om dette.

Hvis den bygningssakkyndige 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. Det samme gjelder hvis den bygningssakkyndige ser at boligen mangler rømningsvei eller oppdager andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.

Den bygningssakkyndige skal forklare konsekvens av avvik og feil for forhold nevnt i første og andre ledd, men skal ikke sette tilstandsgrad på forholdene.

Merk: Byggesak er ikke kontrollert, Avhendingsforskriften § 2-21 innebærer ikke at den bygningssakkyndige skal gjøre en full gjennomgang av boligen opp mot kriteriene i tillegg C i NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) . Åpenbare "ulovligheter" (som kun kan oppdages uten gjennomgang av tegninger/byggesak) vil derimot bli opplyst.

Vær videre oppmerksom på at eldre boliger kan ha en rekke løsninger som ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav, alle slike forhold blir ikke spesifikt beskrevet.
Spesifikt forbehold: Punkt "§ 2-21.Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet" gjelder i utgangspunktet kun boligen, ikke hage/tomteforhold, utvendige frittliggende murer/trapper, garasjer etc.

Eventuelle beskrivelser av eksempel "manglende rekkverk på hagemur" gjelder kun rekkverk i forbindelse med sikkerhet (ikke tilstand på rekkverk, eks råte eller andre avvik, ikke tilstand av selve muren) og gjelder kun forhold som oppdages visuelt i forbindelse med at bygningsakyndig går rundt boligen utvendig (for å tilstands vurdere selve bolig), ikke øvrige rekkverk som ligger utenfor dette området på tomten, disse deler av eiendommen/tomten er ikke befart og/eller ikke kontrollert.

Det er ikke under noen omstendigheter vurdert øvrige forhold som tilstand på eventuell murer/trapper, garasjer, uthus etc på tomten.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Innvendig miljø (komfyrvakt).
• Det mangler komfyrvakt på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak:
Innvendig miljø (komfyrvakt).
• Komfyrvakt bør monteres. Innhent vurdering og tilbud fra elektriker.

Bygninger på eiendommen

Ekstern bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår

Standard
Ekstern bod i utvendig bygning på 8 m².

Tilleggsbygninger er ikke tilstandsvurdert i rapporten,
kun oppmålt, dette i henhold til forskrift til Avhendingsloven.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

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

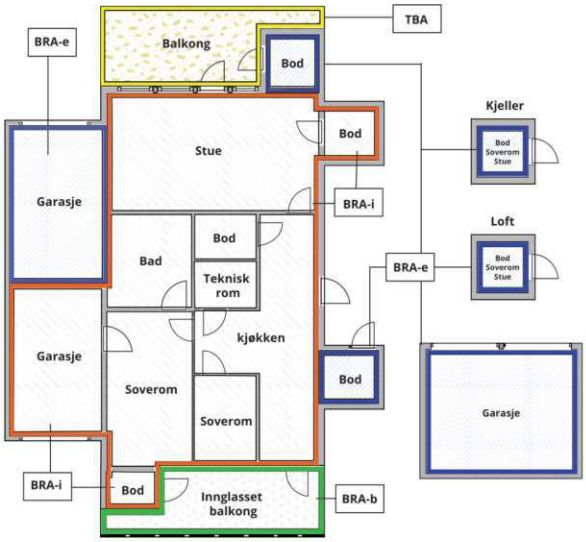
Hva er måleverdig areal?

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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	46			46	2
SUM	**46**				**2**
SUM BRA	**46**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. etasje	Entré, bad/vaskerom, gang, soverom, stue/kjøkken, kontor/allrom, utgang til altan fra 1 stk. soverom		

Kommentar

Arealer pr rom:

- Entre 3,30 m²
- Bad/vaskerom 4,10 m²
- Gang 2,40 m²
- Kontor/allrom 6,10 m²
- Soverom 9,00 m²
- Stue/kjøkken 18,00 m²

- Altan 2,00 m² (TBA)

Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger, evt. piper, sjakter og trapper. Iht. måleregler NS 3940 skal innervegger, evt. piper, sjakter og trapper regnes med i totalt areal.

Arealer måles etter rommets bruk under befaring uavhengig hva det er godkjent for/ikke godkjent for, dette iht. «Takstbransjens retningslinjer for arealoppmåling»

Eksterne boder (være seg i kjellere, loft, garasjeanlegg, utvendige, i nabobygg etc.). Boder tilhørende leilighet/bolig er fremvist av kunde/person tilstede på befaring eller angitt på annen måte, eks forklart som «andre bod til venstre i u-etasje».

Takstmann har ikke kontrollert eierforhold av eksterne boder med mindre det er fremvist dokumentasjon, noe som i dette og de aller fleste tilfeller ikke foreligger, kun utført arealoppmåling iht. til hva som er fremvist/anvist. Det tas følgelig forbehold vedr. dette, ansvar for eierforhold av fremviste eksterne boder ligger dermed på eier, ikke takstmann.

Ekstern bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		8		8	
SUM		**8**			
SUM BRA	**8**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje		Ekstern bod	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.6.2026	Byggmester Knut Farestvedt	Takstingeniør
	Nøkler utlevert	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	163	347	0	0	2455.2 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse
Storhaugen 5 A

Hjemmelshaver

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	163	347		11		Ambita	Ikke relevant

Adresse
Storhaugen 5 A

Hjemmelshaver
Hamre Ole, Saue Sissel

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en sentral beliggenhet i et populært boligområde i Svartediket på Årstad.
Gangavstand til Bergen sentrum med alle servicetilbud/fasiliteter, bussholdeplass like ved med hyppige avganger.
Kort av avstand til flere større arbeidsplasser, som Haraldsplass, Odontologen og Haukeland Sykehus.
Mange varierte turmuligheter i umiddelbar nærhet som Tarlebøveien, Svartediket, Fløyen og Ulriken.

Om tomten

Tomtearealet er felles for sameiet.

Info:
Tilstandsrapporten beskriver ikke hele eiendommen (se s. 3 for full liste, under avgrenset til tomteforhold)
Takstingeniøren ser for eksempel ikke på og tilstandsvurderer uansett ikke under nevnte (selv om disse evt er nevnt med enkle ord i rapporten under beskrivelse av tomten):

- Vanlig slitasje og normal vedlikeholds tilstand
- Bagatellmessige forhold som ikke påvirker bruk eller verdi vesentlig
- Tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- Utvendige trapper, terrassedekker/ levegger og hage rekkverk/gjerder
- Støttemurer og hagemurer
- Installasjoner utenfor bygningen, være seg bla vann/avløpsledninger, brønn, septikk etc.
- Geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- Ras eller flomfare
- Utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg

Bygningsdeler som felles grunn, fundamenter, evt blindkjeller under andre boenheter, felles konstruksjoner som fasader og tak etc. er ikke tilstandsvurdert i rapporten, dette i henhold til forskrift i Avhendingsloven.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Info/opplysninger gitt av eier	26.06.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	26.06.2026		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	26.06.2026		Gjennomgått		Nei
E-post fra eier/rekvirent	11.08.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.06.2026	
2	12.08.2026	Oppdatert versjon etter gjennomgang og tilbakemelding, samt godkjent av eier/rekvirent.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/VB8925

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 10.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen	Oppdragsnr.	74260377
Addresse	Storhaugen 5 A		
Postnr.	5009	Sted	BERGEN
Selgers navn	Ole Hamre		
Selgers navn	Sissel Saue		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

Juli 2014

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

utleie

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Forsikret i Tryg gjennom sameie

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

flising

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Bekreftelse fra faglært murer

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Taket ble skiftet i 2022

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Dette ble utført av sameiet. Dokumentasjon kan skaffes

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Alle vinduer og altaner ble kontrollert / rehabilitert i forhold til potensiell vanninntregning.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Arbeidet ble utført i regi av sameie. Dokumentasjon kan skaffes

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 10.08.2026

Signert av *Ole Hamre*

Signert av *Sissel Saue*

Initialer selger:
O H
S S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Storhaugen 5A

Nabolaget Kalvedalen/Årstadvollen - vurdert av 71 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

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

OFFENTLIG TRANSPORT

Statsarkivet Linje 5, 6, 16E	3 min 0.2 km
Haukeland sjukehus Linje 2	7 min 0.6 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	4 min 2 km
Bergen Flesland	22 min

BARNEHAGER

Karusellen barnehage (1-5 år) 18 barn	9 min 0.7 km
Fløenbakken barnehage (1-5 år) 31 barn	9 min 0.7 km
Nubben barnehage (0-5 år) 30 barn	12 min 1 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Haukelandsveien	8 min
Joker Møllendal	12 min

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

VARER/TJENESTER

Galleriet	6 min
Sjukehusapoteket Haraldsplass	4 min
Bergen Storsenter Vinmonopol	6 min

SPORT

Haukeland skole	3 min
Svartediket idrettsplass	6 min
Sammen Årstad	5 min
Sammen Kronstad	20 min

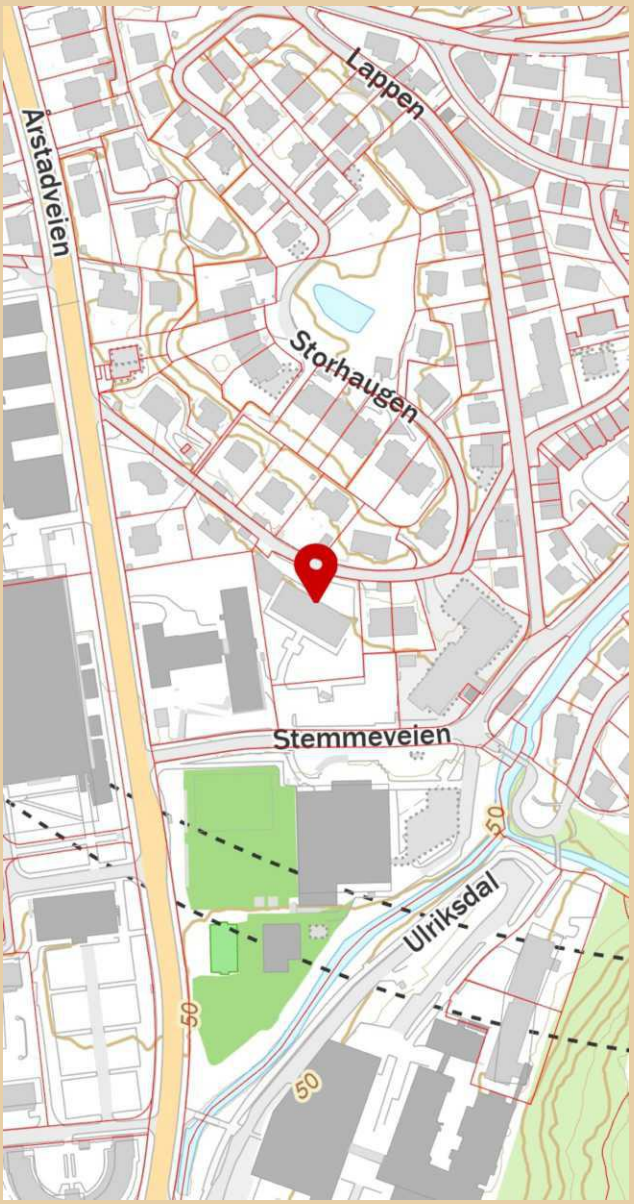
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Støynivået
Lite støynivå 89/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Gående
- Egen bil



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

VEDTEKTER

for

SAMEIET STORHAUGEN 5 BERGEN

(org. nr. 996 827 151)

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

1. Navn

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Rettslig råderett

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

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

3. Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

3-1 Rett til bruk

(1) Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. (2) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

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

3-2 Ordensregler Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler.

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

4. Vedlikehold

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

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

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

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

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

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

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

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

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

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

7. Styret og dets vedtak

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

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

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

7-2 Styrets oppgaver

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

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

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

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

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

8. Sameiermøtet

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

8-2 Tidspunkt for sameiermøtet

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

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

8-3 Varsel om og innkalling til sameiermøte

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

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

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

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

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

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

8-6 Stemmerett og fullmakt

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

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

8-7 Vedtak på sameiermøtet

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

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

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

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

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

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

e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål,

f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 12 annet ledd annet punktum,

g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,

h) endring av vedtektene.

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

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

9. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

9-1 Ugildhet

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

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

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

10. Forholdet til eierseksjonsloven:

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

N Telenor 4G 21:12 19 %
AA docs.google.com

HUSORDENSREGLER
FOR SAMEIET STORHAUGEN 5

Vedtatt på styremøte, 12.05.2011

§ 1 - *GENERELT*

1.1 Sameiere/beboere plikter til enhver tid å rette seg etter de husordensreglene som gjelder. Sameierne er ansvarlige for at reglene etterleves av husstanden, leietakere eller andre som er gitt adgang til leiligheten.

1.2 Husk at lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø.

1.3 All henvendelse til styret, eventuelle klager eller forslag sendes skriftlig til styret ved e-postadresse: Styret.Storhaugen5@hotmail.com

§ 2 - *FELLESAREALER*

2.1 Hage, trappeoppgang, korridorer, og felles uteområde ellers, må ikke unødig opptas med gjenstander (dette gjelder også sykler).
Rømningsveier må ikke sperres, heller ikke midlertidig.

2.2 Søppel skal legges i anviste søppelbeholdere. Dersom beholderne er fulle, plikter beboerne å oppbevare sitt eget søppel i husstanden, til containeren er tømt. Større gjenstander som møbler, avfall fra oppussing og lignende plikter beboerne å frakte vekk selv.
Sameiet kan viderefakturere sine kostnader med å rydde opp og få kjørt bort søppel til seksjonseier som har hensatt søppel i strid med husordensreglene.

2.3 Det er ikke tillatt å lufte tøy og/eller sengetøy over terrassene.

2.4 Det er ikke tillatt å grille på egen terrasse.

2.5 Private antenner eller paraboler er ikke tillatt på området.

2.6 Alle innendørs fellesarealer, trapper, og ganger vil bli besørget rengjort av Sameiet, men betales av sameierne.

2.7 Røyking er strengt forbudt innendørs på sameiets fellesområde.

2.8 Styret kan innkalle til dugnad for vedlikehold og lignende etter behov.

N Telenor 4G 21:13 19 %
AA docs.google.com

§ 3 - *INNENDØRS ORDENSREGLER*

3.1 De enkelte beboere plikter å sørge for ro og orden i sin seksjon, og for at alle som ellers gis adgang til seksjonen eller gården ikke volder ubehag eller ulempe for de øvrige beboere.
Eierne plikter til enhver tid å holde sine seksjoner i tilfredsstillende byggteknisk stand.

3.2 Alle utvendige dører skal alltid være låst.

3.3 I tiden 2300-0700 skal det i hovedsak være ro i sameiet. I dette tidsrommet skal det vises hensyn slik at naboene ikke forstyrres.

3.4 Uten forhåndssamtykke fra styret er det ikke tillatt å endre utseende på eller skifte ut vindu, utgangsdør, listverk eller andre bygningsdeler med front mot fellesareal.

§ 4 - *DYREHOLD*

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

§ 5 -*UTLEIE*

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

§ 6 -*OVERTREDELSER AV HUSORDENSREGLER*

6.1 Beboerne blir erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av at husordensreglene overtres. Sameierne er ansvarlige for at reglene etterleves av husstanden, leietakere eller andre som er gitt adgang til leiligheten. Hvis sameier ikke selv bor i seksjonen, plikter sameier å føre nødvendig tilsyn.

6.2 Overtredelse av reglene rapporteres skriftlig til styret. Styret kan påtale forholdet skriftlig overfor sameieren samt ta saken opp med eventuelle leietakere. Styret kan deretter rette eventuelle mangler for sameiers regning. Når mangler påtales skal varselet inneholde opplysning om at gjentatt eller fortsatt overtredelse vil bli ansett som vesentlig mislighold av eierens sameieplikter.

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2026 I SAMEIET STORHAUGEN 5 BERGEN

Dato: 16.mars 2026 **kl**: 18:00

Sted: Teams

Vedlagt følger dagsorden. Vi ønsker vel møtt!

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

Årsmøte, i Sameiet Storhaugen 5 Bergen, 16.03.26

Navn: _____ Leilighet nr.: _____
seksjonseier

(Kryss av for det som passer)

☐ Jeg møter som seksjonseier.

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

Navn: _____

Underskrift seksjonseier/fullmaktsgiver: _____

DAGSORDEN

1. Konstituering

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

2. Rapport fra styret (vedlegg 1)

3. Oppgradering/renovering av varmtvann (vedlegg 2)

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

5. Styrehonorar

6. Valg av styre

7. Andre/Innkomne saker

STYRET I SAMEIET STORHAUGEN 5

Styrerapport for 2025, Sameiet Storhaugen 5 Bergen

Sameiet holder til i Bergen kommune. Sameiet eier Storhaugen 5, og står i fellesskap for drift og vedlikehold av denne eiendommen.

1.LStyret og styrearbeidet

1.1. Styret

- Styreleder: Kjell Fadnes
- Styremedlem: Vemund Vestre
- Styremedlem: Per Anders Indrehus
- Styremedlem: Laura telle

1.2. Møtevirksomhet

Siden forrige årsmøte har styret hatt om lag 12 møter, hvor vi har behandlet ulike saker knyttet til vedlikehold, varmtvann, dugnader og branntekniske forbedringer. Vi har i løpet av året som har vært fulgt opp prosjekter som ble startet våren 2024 og håndtert nye saker som har dukket opp. Styret har fokusert på å balansere god økonomistyring med å gjennomføre langsiktige investeringer i bygget som vil være til sameiets beste på sikt.

De sentrale sakene vi har hatt er følgende:

1.3 Utbedring av det branntekniske i bygget

Vi har hatt kontrakt med Proceed for å følge opp befaringen de gjennomførte våren 2024. De har gjennomført noen utbedringer i brannsikkerheten i bygget som har vært nødvendige. Det branntekniske ble fikset i februar, med nye tegninger og detektorliste, og branndører og ventilasjon som nå fungerer.

1.4 Utbedring av varmtvann

Vestrheim skal sette i gang straks vi har fått revidert tilbud som ikke inkluderer sanering av rommet. Det betyr at vi kun setter inn nye varmtvannsberedere og isolerer rørstammen. Satser på oppstart i løpet av mars.

1.5 Saker under arbeid og planlegging

- Ventilasjonsrens og bytte av filter
- Vedlikehold av ytterdører: Ytterdørene ser slitte ut, og vi bør vurdere å reparere dem eller bytte dørene. Veggen rundt øvre ytterdør bør også pusses opp
- Tre gjerdet rundt eiendommen: styret har diskutert å sette opp nytt gjerde siden det gamle er i så dårlig stand.
- Taksjekk og rens av takrenner.

2. Økonomi

2.1 Kommentar til resultatregnskapet for 2025

Regnskapet er gjort opp med et positivt resultat på kr 510 301, mot et budsjettert positivt resultat på kr 183 200.

Avviket, sett i forhold til budsjett, skyldes blant annet:

- Har ikke brukt midler på brannvernutstyr da det ikke har vært behov for det.
- Har ikke brukt midler på vedlikehold av rør og sanitær siden isolering av rør og varmtvannstanker er knyttet til prosjektet
- Styret har gjort endringer i budsjettet for 2026 slik at det bedre reflekterer realiteten.

3. Vedlikehold og oppgradering

- Reparert dør til gangen til 2. etasjen
- Kjøpt inn strøsandkasse til parkeringsplass
- Byttet ut dørpumpen på ytterdør

4. Forhold som har skjedd etter at regnskapsåret ble avsluttet

«Det har ikke skjedd vesentlige forhold etter at regnskapsåret ble avsluttet som påvirker vedlagt årsregnskap»

5. Forutsetning om videre drift

«Styret bekrefter at forutsetninger for videre drift av sameiet er lagt til grunn ved utarbeiding av årsregnskapet».

6. Arbeidsmiljø

Sameiet har ingen ansatte.

7. Likestilling

Styresammensetting: Styret har én kvinne og tre menn.

For styret

Kjell Fadnes

Styreleder

Kontraktssum - prosjekt:

Detaljert beskrivelse av hvordan kontraktssum fremkommer

Beskrivelse	Ansv	Regnet til	Dato	Sum	*Kommentarer*
Opprinnelig tilbud	**Tor**	**BOB**	**14.10.2024**	**1 433 986**	
Fradrag for å beholde alle rør.	Tor	BOB	25.11.2024	-210 307	Fremdeles isolere alle rør og legge opp ny varmtvann sirkulasjonsledning
Reparere lekkasje i U- etg ved ventil	Tor	BOB	25.11.2024	6 500	
Tillegg for fremlegg av rør til fremtidig oppvarming a	Tor	BOB	25.11.2024	510 903	Inkl. klargjøring for energimåling. Ferdig isolert og trykkprøvd. Fjerning av gamle rør som er i veien for fremlegg

Sum eks. mva				1 741 082
MVA	25%			435 271
Sum inkl. mva Kontrakt				2 176 353

C. Opsjoner som ennå ikke er valgt

C.1 Energimåling av tappevann		177 278	Gjelder Forbruksvann
Energimåling av varmeanlegg, tilleggsposter.		78 015	Dette gjelder dersom en velger å montere radiatorer
C.3 VP luft/vann for oppvarming av tappevann		230 907	OBS! Om man ønsker en varmepumpe som også dekker varmeanlegg, vil det være behov for en større varmepumpe.
C.4 Riving av gammelt energisystem		598 793	Vi forutsetter at det ikke er soppskader på veggene som skal utbedres
C.5 Etablering av ny energisentral i nytt rom		132 279	Vi regner med at det er messanin som det er snakk om.
Bytte rørnett til brannskap		70 000	
Teknisk rom rigget for varmeanlegg	Budsjettpris	140 000	Tillegg for varmeanleg oppvarming , Da er tanken at den enkelte kjøper raditor. m.m. selv.

KPMG AS
Kanalveien 11
P.O. Box 4 Kristianborg
N-5822 Bergen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Sameiet Storhaugen 5 Bergen

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Storhaugen 5 Bergen som består av balanse per 31. desember 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 sameiets 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 konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: CPS38-HKI09-VZGQ4-ZNPCL-R0GD9-276QL

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo Arendal Bergen Drammen Hamar Molde Stavanger Trondheim Tynset

KPMG

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

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

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

Bergen
KPMG AS

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: CPS38-HKI09-VZGQ4-ZNPCL-R0GD9-276QL

PENNEO

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

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

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5998-4-1469570
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-02-23 19:57:05 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: CPS38-HKI09-VZGQ4-ZNPCL-R0GD9-276QL

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.

Sameiet Storhaugen 5 Bergen

2025

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2025

Sameiet Storhaugen 5 Bergen
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	1 082 304	1 056 132	1 082 100	1 029 686
Finans	2	649 224	649 224	649 200	719 041
Sum inntekter		**1 731 528**	**1 705 356**	**1 731 300**	**1 748 727**
Driftskostnader					
Styrehonorar	3, 4	44 000	46 000	56 000	56 000
Arbeidsgiveravgift	3	6 204	6 486	7 900	7 900
Felles strøm og varme		119 673	116 537	115 500	115 000
Andre driftskostnader	5	245 234	266 682	254 000	193 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	940	2 062	100 000	100 000
Vedlikehold	7	16 940	109 279	125 000	125 000
Rehabilitering	8	0	131 066	0	0
Forretningsførsel		62 539	59 328	62 500	66 000
Revisjonshonorar		10 875	10 375	10 900	11 300
Andre konsulenthonorarer		44 233	0	0	0
Forsikring		135 401	146 681	138 300	151 000
Sum driftskostnader		**686 040**	**894 497**	**870 100**	**825 200**
Driftsresultat		**1 045 488**	**810 859**	**861 200**	**923 527**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		35 573	31 366	0	0
Sum finansinntekter		**35 573**	**31 366**	**0**	**0**
Rentekostnader lån		570 760	594 668	678 000	531 200
Sum finanskostnader		**570 760**	**594 668**	**678 000**	**531 200**
Resultat av finansposter		**-535 187**	**-563 302**	**-678 000**	**-531 200**
Resultat		**510 301**	**247 557**	**183 200**	**392 327**
Til/fra udekket tap		510 301	247 557	0	0
Sum disponeringer		510 301	247 557	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2025

Sameiet Storhaugen 5 Bergen
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		22 891	20 947
Andre fordringer		4 916	27 557
Sum fordringer		**27 807**	**48 504**
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		843 463	581 329
Sum bankinnsk. og kontanter		**843 463**	**581 329**
Sum omløpsmidler		**871 269**	**629 833**
SUM EIENDELER		**871 269**	**629 833**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2025

Sameiet Storhaugen 5 Bergen
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	9	-7 517 688	-8 027 989
Sum opptjent egenkapital		**-7 517 688**	**-8 027 989**
SUM EGENKAPITAL		**-7 517 688**	**-8 027 989**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	8 276 725	8 453 421
Sum langsiktig gjeld		**8 276 725**	**8 453 421**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		4 916	24 478
Leverandørgjeld		29 038	102 776
Skyldige off. myndigheter		7 897	7 897
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		56 000	56 000
Påløpne renter		2 925	3 210
Annen kortsiktig gjeld		11 456	10 041
Sum kortsiktig gjeld		**112 233**	**204 401**
SUM GJELD		**8 388 958**	**8 657 822**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**871 269**	**629 833**

Bergen,
Styret for Sameiet Storhaugen 5 Bergen

Kjell Fadnes
Styrets leder

Vemund Vestre
Styremedlem

Laura Hevrøy Telle
Styremedlem

Per Anders Indrehus
Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov. Det er benyttet vurderingsregler i samsvar med norske regnskapsstandarder og anbefalinger til god regnskapsskikk. For øvrig har selskapet lagt til grunn unntaksreglene for små foretak i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Selskapets virksomhet
Selskapet virksomhet er boligselskap og virksomheten drives ut ifra selskapets lokalisering i Bergen.

Inntektsføring
Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

Note 2 - Felleskostnader

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3801	Andel driftskostnader	890 424	864 252	890 200	915 086
3816	TV/Internett	191 880	191 880	191 900	114 600
Sum felleskostnader		**1 082 304**	**1 056 132**	**1 082 100**	**1 029 686**
3803	Innbetalte finanskostnader	649 224	649 224	649 200	719 041
Sum finans		**649 224**	**649 224**	**649 200**	**719 041**

Note 3 - Lønnskostnader

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

Note 4 - Styrehonorar

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5330	Styrehonorar	44 000	56 000	56 000	56 000
5331	Avsetning styrehonorar	0	-10 000	0	0
Sum styrehonorar		**44 000**	**46 000**	**56 000**	**56 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 5 - Driftskostnader

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6335	Containerleie/ -tømming	5 513	0	0	0
6345	Lyspærer og sikringer	0	0	3 000	3 000
6360	Renhold og matteleie	97 658	61 377	40 000	40 000
6372	Heis	21 329	15 732	30 000	30 000
6373	Brannanlegg/sprinkleranlegg	7 720	11 048	0	0
6374	Ventilasjon	3 500	0	0	0
6375	TV/Internett	107 640	168 900	169 000	108 000
6391	Diverse serviceavtaler	0	0	12 000	12 000
6630	Egenandel ved skade	0	6 000	0	0
7740	Øreavrunding	0	0	0	0
7779	Andre gebyr	1 875	3 625	0	0
Sum driftskostnader		**245 234**	**266 682**	**254 000**	**193 000**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6502	Brannvernutstyr	0	0	100 000	100 000
6503	Annet driftsmateriell	0	629	0	0
6510	Verktøy og redskap	940	1 243	0	0
6553	Abonnement og lisenser	0	191	0	0
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		**940**	**2 062**	**100 000**	**100 000**

Note 7 - Vedlikehold

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6602	Vedlikehold rør og sanitær	0	0	100 000	100 000
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	0	24 628	0	0
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	0	0	25 000	25 000
6606	Vedlikehold heis	2 511	0	0	0
6610	Vedlikehold ventilasjon	0	21 787	0	0
6615	Vedlikehold låssystemer	0	5 050	0	0
6617	Vedlikehold dører og vinduer	14 429	1 788	0	0
6634	Vedl.hold brannvernutstyr /alarmsystem	0	56 028	0	0
Sum vedlikehold		**16 940**	**109 279**	**125 000**	**125 000**

Note 8 - Rehabilitering

Diverse rehabilteringsprosjekt		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
9035	Honorar byggteknisk etc.	0	26 601	0	0
9041	Honorar prosjekt og byggeledelse BOB	0	104 465	0	0
Rehabiliteringskostnad pr 31.12		**0**	**131 066**	**0**	**0**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 9 - Udekket tap

	2025	2024
Sum udekket tap	-7 517 688	-8 027 989

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

Note 10 - Langsiktig gjeld

Dnb Bank ASA

Renter 31.12.25: 6,45%, løpetid 25 år		
Opprinnelig 2022	8 900 000	
Nedbetalt tidligere	446 579	
Nedbetalt i år	176 696	
Lånesaldo 31.12		8 276 725
Beregnet innfrielsesdato: 27.01.2047		
Sum langsiktig gjeld		**8 276 725**

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt	**2025**
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 169 652

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	**Ant. andeler**	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Lån Dnb Bank ASA 16365629114	1	519 000	519 000
	1	494 436	494 436
	1	481 816	481 816
	2	450 941	901 882
	2	432 687	865 374
	4	284 402	1 137 608
	2	277 866	555 732
	3	272 007	816 021
	1	235 048	235 048
	1	222 428	222 428
	5	191 554	957 770
	1	179 385	179 385
	1	166 990	166 990
	1	160 906	160 906
	1	154 370	154 370
	3	142 652	427 956

Dokumentet er elektronisk signert

Note 11 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	2025	2024
Langsiktig gjeld	8 276 725	8 453 421

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

Note 12 - Disponible midler

	2025	2024
Disponible midler pr. 01.01	**425 431**	**337 514**
Periodens resultat	510 301	247 557
Avdrag lån	-176 696	-159 639
Endring i disponible midler	**333 606**	**87 918**
Disponible midler 31.12.	**759 037**	**425 431**

Dokumentet er elektronisk signert

12-UTKAST regns...

Name	Date
Fadnes, Kjell	**2026-02-13**

Identification

bankID Fadnes, Kjell

Name	Date
Vestre, Vemund	**2026-02-12**

Identification

bankID Vestre, Vemund

Name	Date
Indrehus, Per Anders	**2026-02-12**

Identification

bankID Indrehus, Per Anders

Name	Date
Telle, Laura Hevrøy	**2026-02-12**

Identification

bankID Telle, Laura Hevrøy

Signicat

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

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET STORHAUGEN 5 BERGEN

Sted: Teams

Dato: 16. mars 2026

Møtet ble åpnet av: Kjell Fadnes

Til stede fra styret: Kjell Fadnes
Laura Telle
Vemund Vestre
Per Anders Indrehus
Gjert Djupesdal

Til stede fra BOB: Ingen

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Årsmøtet ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen. Ingen hadde noen innvendinger.

Vedtak: Vedtatt

b) Antall fremmøtte (antall seksjoner representert)

Antall seksjonseiere til stede: 9

+ Antall fullmakter: 0

= Antall stemmeberettigede: 9

c) Valg av møteleder

Forslag til møteleder: Kjell Fadnes

Vedtak: Vedtatt

d) Valg av referent

Forslag til referent: Vemund Vestre

Vedtak: Vedtatt

e) Valg av protokollunderskriver

Forslag til protokollunderskriver: Helena Miksch

Vedtak: Vedtatt

f) Valg av tellekorps

Forslag til tellekorps: Ikke nødvendig

Vedtak: Vedtatt

g) Godkjenning av dagsorden

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

Sameiere foreslår noen saker som det bestemmes at tas opp på i siste del av møtet.

Vedtak: Vedtatt

2. Rapport fra styret

Rapport fra styret for 2025 ble gjennomgått. Ventilasjonsrens, vedlikehold av ytterdører og reparasjon av gjerdet var temaer som ble diskutert.

Vedtak: Vedtatt

3. Oppgradering/renovering av varmtvann

Styret orienterer om at prosjektet er pågående. Vi venter på endelig kontraktforslag fra Vestrheim før de setter i gang.

4. Behandling og godkjenning av årsregnskap

Behandlingen gjaldt årsregnskapet for 2025.

Vedtak: Vedtatt

5. Styrehonorar

(Alt av vederlag/honorar/godtgjørelse o.l. skal vedtas av sameiermøte)

Forslag: Kr 20 000 kr for styreleder og 12 000 for styremedlemmer

Vedtak: Kr 20 000 kr for styreleder og 12 000 for styremedlemmer

6. Valg av styre

Sammensetningen i styret før dagens valg:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	Navn
Styreleder	Kjell Fadnes
Styremedlem	Laura Hevrøy Telle
Styremedlem	Per Anders Indrehus
Styremedlem	Vemund Vestre
Varamedlem	Gjert Lerum Djupesland

Sammensetningen i styret etter dagens valg:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	Navn
Styreleder	Laura Hevrøy Telle
Styremedlem	Per Anders Indrehus
Styremedlem	Lukas Jonas
Styremedlem	Berit Lie
Varamedlem	Bodil Heggø

7. Andre saker

7.1 Gjennom av sikringsskapene av elektriker for å være sikker på at de er i god stand. Dette er i utgangspunktet den enkelte sameiers ansvar siden det er innenfor leiligheten. Det anbefales å sjekke det regelmessig. Styret jobber med et infoskriv til sameiet der dette kan dekkes.

7.2 Informasjon til nye beboere og leietakere om hvor stoppekranene for vann i hver leilighet finnes og instruksjon ved lekkasjer. Det er viktig at alle sameiere vet hvor stoppekranene er. I utgangspunktet er det meglere som skal informere om dette ved kjøp av bolig, men det er ikke sikkert at leietakere vet dette.

7.3 Skifte av ventilasjonsfiltre. Styret har jobbet med å få på plass et fast abonnement for ventilasjonsfiltre og sameiet bør sørge for at alle skifter filter en gang i året.

7.4 Rengjøring av filter/avfetting i kjøkkenvifte må alle gjøre regelmessig pga. brannfare. Dette kan også tas med i infoskrivet fra styret. Særlig viktig at leietakere får informasjon om dette.

7.5 Informasjon om rømningsveier og tiltak ved brann og trening på hva man skal gjøre. De som leier ut via AirBnB må også informere om dette. Dette er særlig viktig fordi det er stor turnover av leietakere og vi har kun en rømningsvei i bygget. Vi skal sjekke med brannvesenet om de kan komme med innspill til rømningsveier i bygget.

7.6 Spørsmål om vi burde opprette en vaktmesterordning siden ting som avising av parkering og lignende ofte gjøres av de samme beboerne. Det er ingen plan per dags dato om å innføre en vaktmesterordning, men det er viktig at slik ting løses i fellesskap.

7.7 Dugnad og eiers forpliktelser til å bidra. Det har blitt diskutert i styret at det kan opprettes en dugnadsordning der man kan skrive av timer for det man gjør på dugnad som en gulrot for å bidra til at folk deltar på dugnader. Dette er vanlig i større sameier og borettslag.

7.8 Sikkerhet rundt nøkler og nøkkelbokser med AirBnB. Det er ikke per dags dato noen regler som regulerer bruk av AirBnB utleie, men dette er noe styret kan se på fremover.

Underskrifter:

Møteleder

[signature]

Referent

Vernet Vestre

Protokollunderskriver

Helena G. Miksch

18/3-26

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 163/347/0/0
Utlistet 25. juni 2026

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260940692	Grunneiendom	0	Ja	2 455,2 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
18720000	30	BERGENHUS. GNR 163 BNR 229 OG 580, ÅRSTADVOLLEN, STATSARKIVET	3 - Endelig vedtatt arealplan	26.03.2007	200506513	2,2 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
18720000	333 - Parkeringsplass	1,9 %
18720000	710 - Felles avkjørsel	0,3 %

Reguleringsplaner under grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
18720000	30	BERGENHUS. GNR 163 BNR 229 OG 580, ÅRSTADVOLLEN, STATSARKIVET	3 - Endelig vedtatt arealplan	26.03.2007	200506513	2,2 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner under grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
18720000	169 - Offentlig bygg - administrativt bygg	2,2 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

PlanID	Plannavn	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
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 Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_2	Kalfaret	100,0 %
65270000	KpAngittHensynSone	H570_7	Historisk sentrum	100,0 %

Bestemmelsesområder i kommuneplanen

PlanID	Bestemmelseområde	Bestemmelsehjemmel	Dekningsgrad
65270000	#4	5 - Byggegrense, utb.volum, funksjonskrav	100,0 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
15590000	BERGENHUS. KDP FJELLSIDEN SØR	3 - Endelig vedtatt arealplan	19.02.2001	100,0 %

Arealformål i kommunedelplan

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

Restriksjonsområder i kommunedelplan

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

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
62640000	35	BERGENHUS. GNR 163 OG 166, FLØEN - ULRIKEN, DOBBELTSPOR	3	201220080
64200000	35	ÅRSTAD. GNR 163 BNR 214 MFL., ÅRSTADVEIEN	3	201337395
11230101	31	BERGENHUS. GNR 163 BNR 215 MFL., ÅRSTADVEIEN 17, MINDRE ENDRING	3	201709772
11230100	30	BERGENHUS. GNR 163 BNR 215, 224, 230 MFL., ÅRSTADVEIEN 17-25, UNIVERSITETETS EIENDOMMER PÅ ÅRSTADVOLLEN	3	200304484
70660000	35	BERGENHUS. GNR 163 BNR 228 MFL., ÅRSTADVEIEN, ALREK HELSEKLYNGE, BYGGETRINN 4	2	202220663
11230000	30	BERGENHUS. ÅRSTADVEIEN, TOMTER FOR OFFENTLIGE FORMÅL	4	-
19040000	30	BERGENHUS. GNR 163 BNR 490, HARALDSPLASS SYKEHUSOMRÅDE	3	200605799
11230001	31	11230001	4	-
72100000	35	Bergenhus. Gnr. 163, Bnr. 490 mfl., Haraldsplass sykehusområde	1	202516311

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
163/385	301238829	-	Ukjent	Igangsettingstillatelse	18.08.2023	202217221
163/367	139272439-1	Underbygg	Rekkehus	Igangsettingstillatelse	11.04.2024	202313454

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 25. juni 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 har også en dårlig oppløsning og er av eldre kvalitet og inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for arealinformasjon 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/politikk/bystyret/bystyret-2015-2019/7014/7018/article-162001

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.

Plankart

Plankartet gir deg en oversikt over planene rundt eiendommen. Kartet kan inkludere et kartutsnitt av kommuneplanen, kommunedelplaner og reguleringsplaner.

BERGEN
KOMMUNE

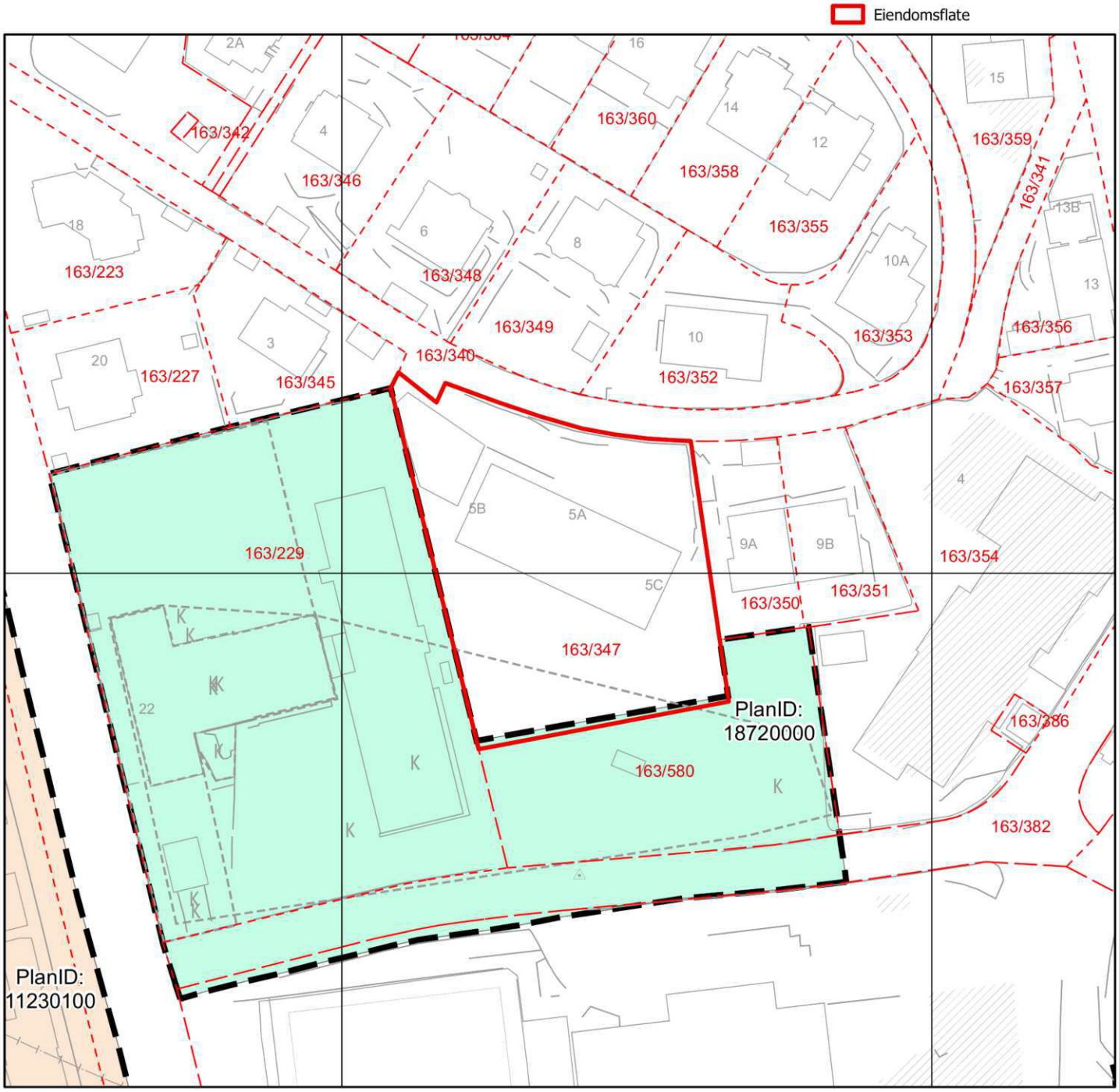
Reguleringsplan på grunnen - oversikt

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 163/347
Dato: 25.06.2026 Adresse: Storhaugen 5A

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 18720000



Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 163/347
Dato: 25.06.2026 Adresse: Storhaugen 5A

PlanID(er): 18720000

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Punktmarkeringer

1242 - Avkjørsel

Juridisklinje

1211 - Byggegrense

1213 - Planlagt bebyggelse

1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

1222 - Frisiktlinje

1254 - Tunnel

Begrensningsgrense gammel lov

Reguleringsplan restriksjonsgrense

Reguleringsplan bevaringsgrense

Begrensningsområde gammel lov

640 - Frisiktsone

660 - Bevaringsområder

662 - Bevaring av anlegg

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)

Offentlig administrative bygg

Kjørevei

Annen veggrunn

Gangveg

Parkeringsplass

FRIOMRÅDER

Turveg

Friområde i sjø og vassdrag

Felles avkjørsel

Arealformål PBL §12-5

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

1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse

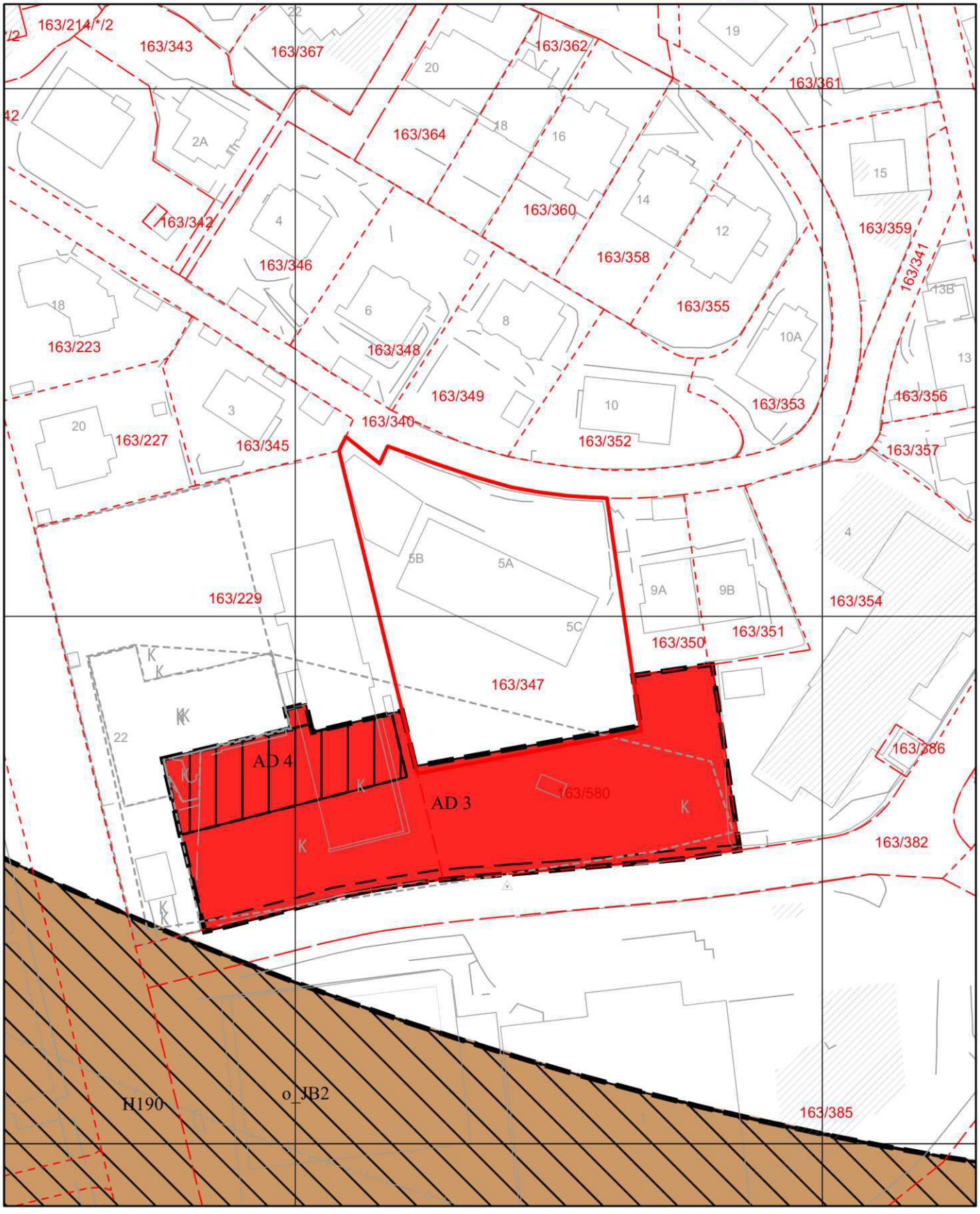
Reguleringsplan under grunnen

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 163/347
Dato: 25.06.2026 Adresse: Storhaugen 5A

PlanID(er): 18720000

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



Tegnforklaring for reguleringsplan under grunnen

Juridisklinje

RPJURLINJE


1211 - Byggegrense

Begrensninggrense gammel lov

OBJTYPE


Reguleringsplan bevaringsgrense


Reguleringsplan hensynssonegrense

Begrensningsområde gammel lov

Reguleringsformål


660 - Bevaringsområder

Hensynssoner PBL I§12-6

Hensynssonetype


SikringSone


Reguleringsplanomriss


Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Byggeområder (PBL $25, 1. ledd nr. 1)


Offentlig administrative bygg

Arealformål PBL §12-5

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


2021 - Trase - Jernbane

Kommuneplanens arealdel

BERGEN KOMMUNE

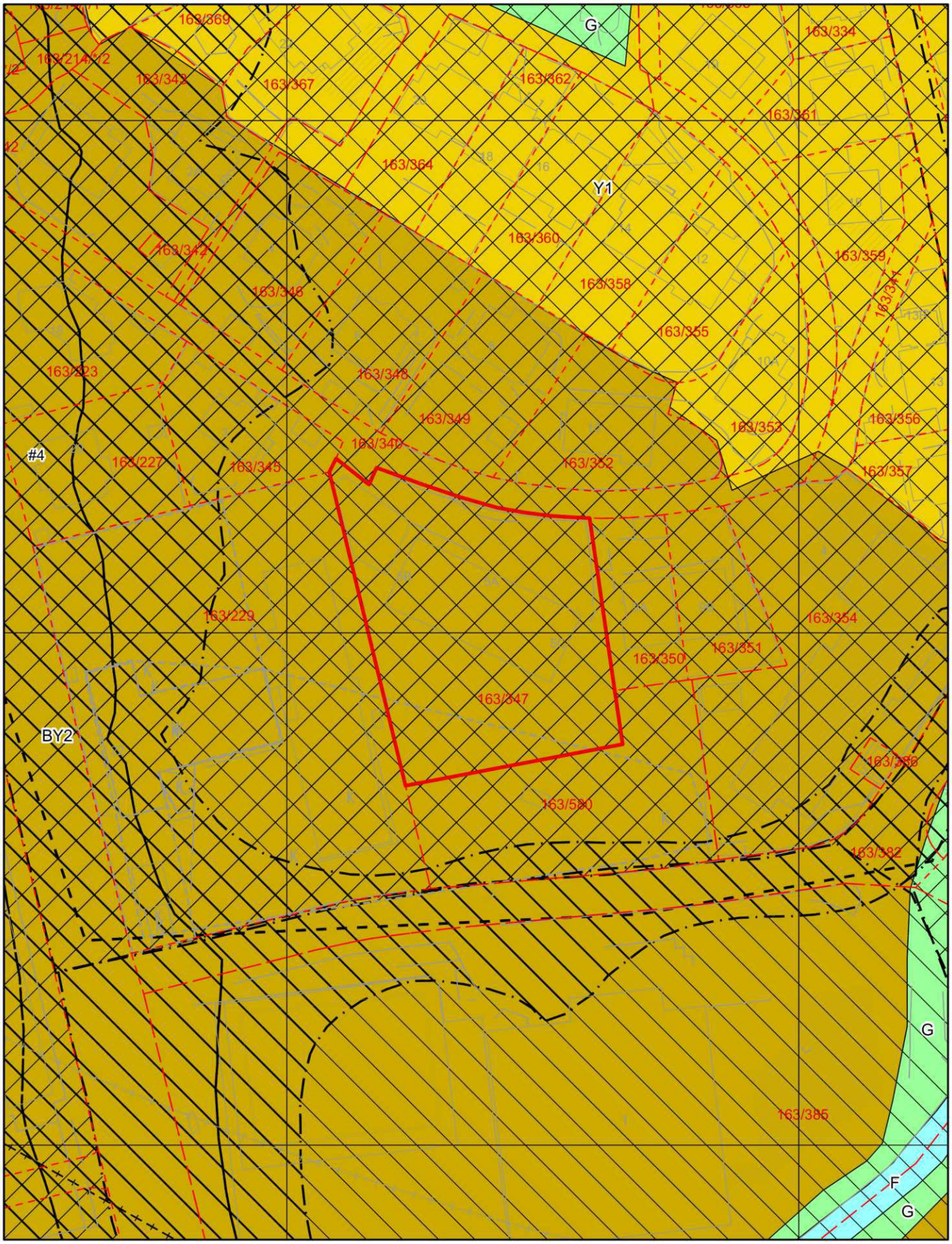
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 25.06.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 163/347
Adresse: Storhaugen 5A

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan


Arealformålgrense


Bestemmelsegrense

Samferdselslinjer


Jernbane - tunnel


Angitthensyn kulturmiljø


Infrastruktursone


Støysone gul


Støysone rød

KPA2018 Arealformål


Byfortettingssone


Ytre fortettingssone

Grønnstruktur

Friluftsområder

Kommunedelplan

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 25.06.2026

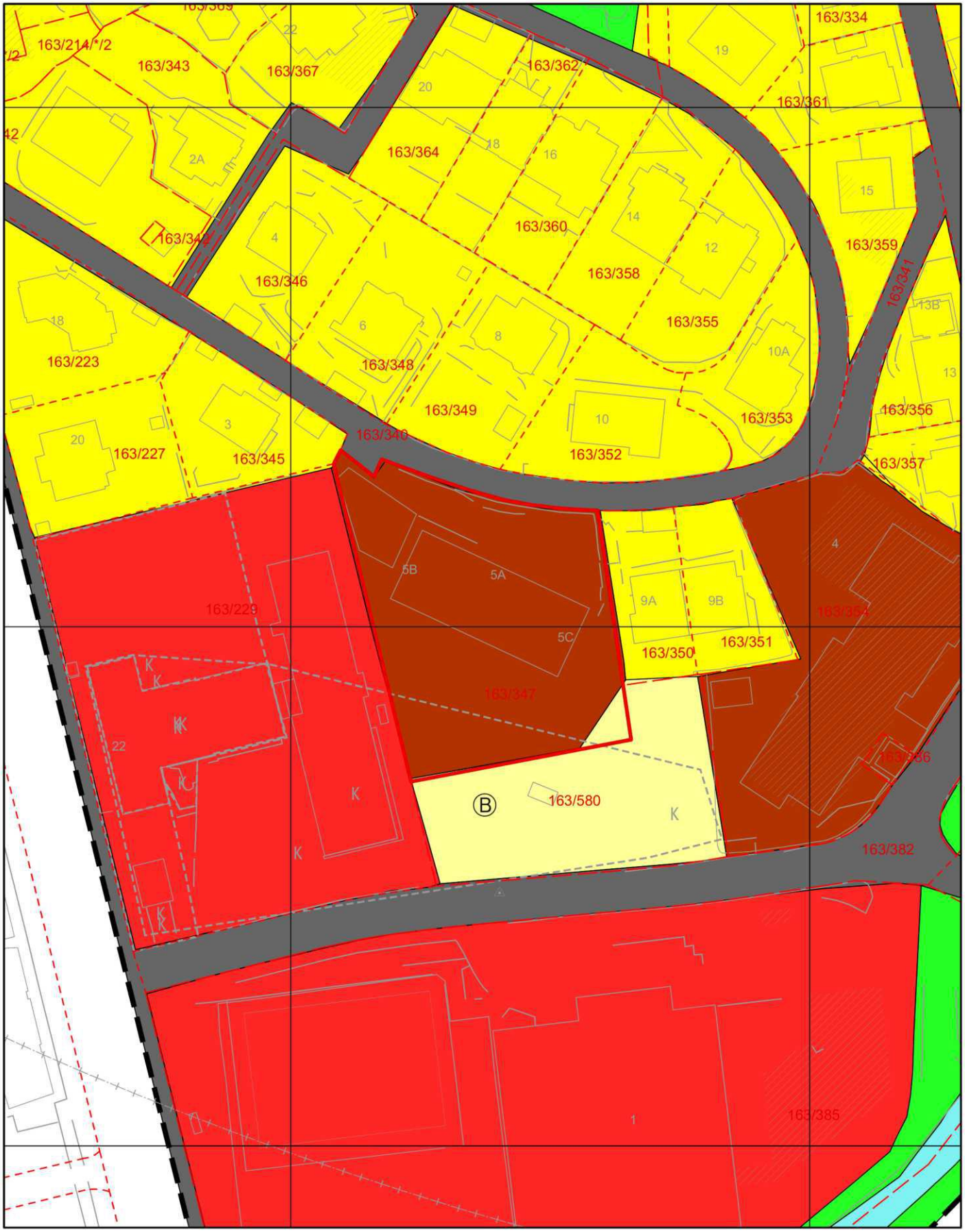
Arealplan-ID: 15590000
Gnr/Bnr/Fnr: 163/347
Adresse: Storhaugen 5A

BERGEN KOMMUNE

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommunedelplan


Kommunedelplangrense


Grense for restriksjonsområde


Arealformålgrense

KDP Arealbruk-PBL1985

Boligområde (N)

Boligområde (F)

Offentlig bebyggelse (N)

Bygninger, allmennyttig (N)

Friområde (N)

Vannareal for allmenn flerbruk (N)

Vegareal (N)

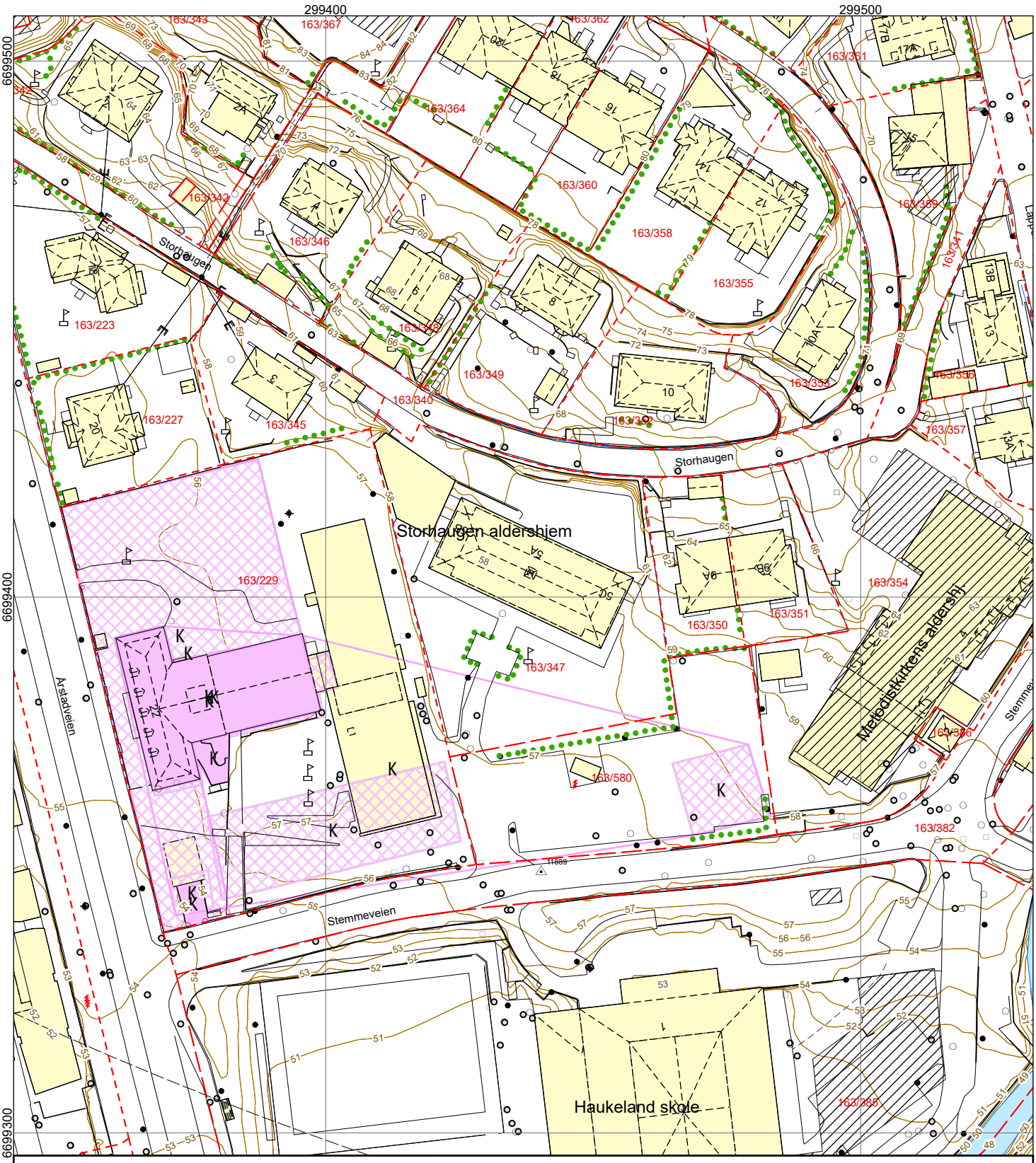
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1 000
Dato: 25.06.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 163/347/0/0
Adresse: Storhaugen 5A

N



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

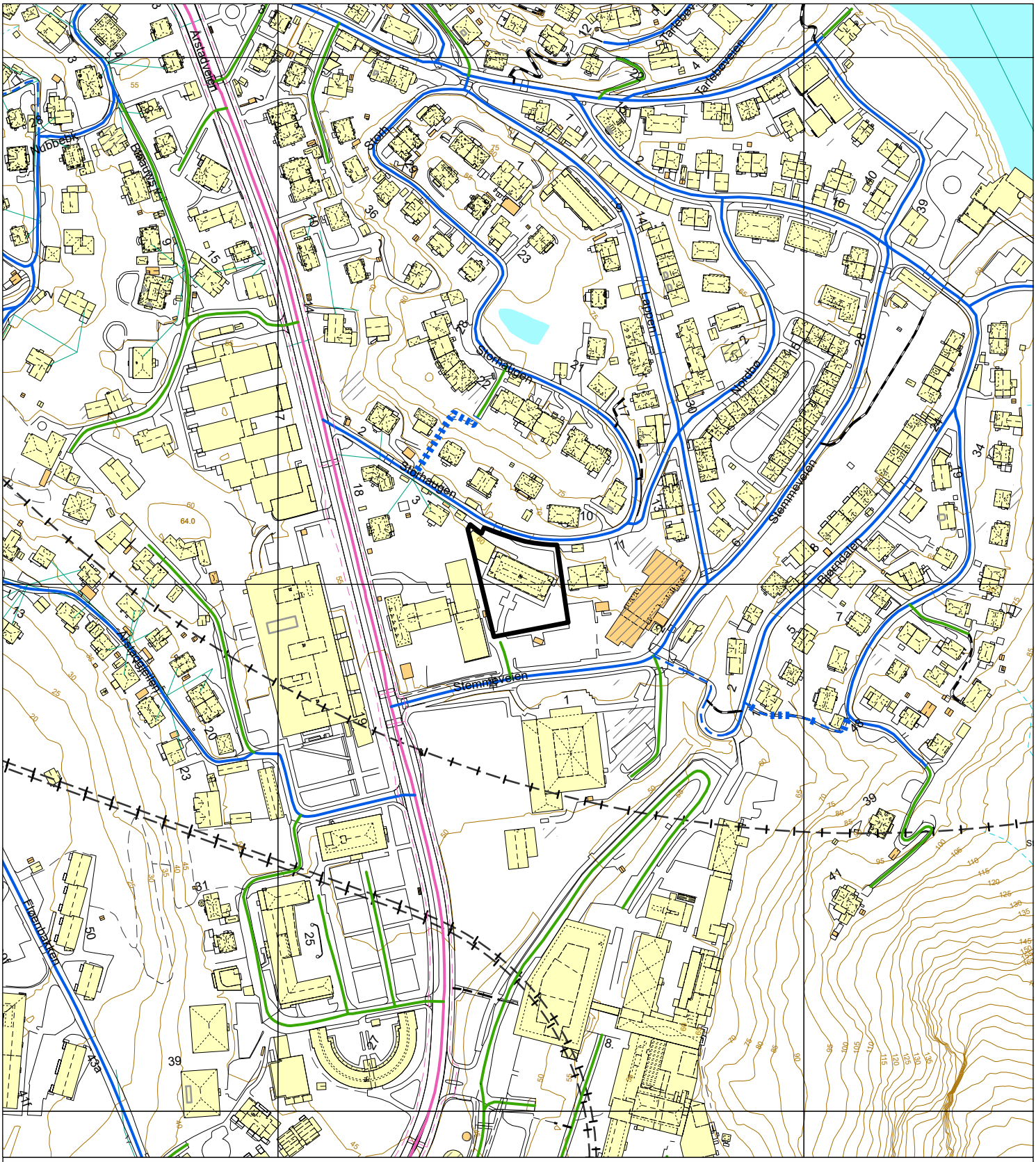
BERGEN KOMMUNE

VEGSTATUSKART

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000
Dato: 25.06.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 163/347/0/0
Adresse: Storhaugen 5A

N



Tegnforklaring - Vegtyper

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

BERGEN KOMMUNE

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
SEKSJON FOR BYGGESAK
Allehelgens gate 5
Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10
Telefaks 55 56 63 33
postmottak.byggesak@bergen.kommune.no
www.bergen.kommune.no

Advokat Turid Mæland
Strandgaten 9
5013 BERGEN

Deres ref.	Deres brev av	Vår ref.	Emnekode	Dato
		200505598/124 KAHY	EBYGG–5210	220914

FERDIGATTEST

Svar på anmodning om ferdigattest, jf pbl § 99 nr 1

Eiendom	:	Gnr 163 Bnr 347
Tiltakets adresse	:	Storhaugen 5
Tiltakets art	:	Bruksendring alders-/sykehjem
Tiltakshaver	:	Nordisk Eiendom AS v/Kao Chan

Ferdigattest gis i henhold til anmodning fra ansvarlig søker mottatt 12.06.14. Det vises også til tidligere vedtak i saken.

I den mottatte sluttdokumentasjonen er det bekreftet av ansvarlig kontrollerende for utførelsen, at sluttkontrollen ikke har avdekket feil eller mangler som hindrer ferdigattest, jf forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker §§ 33 og 34.

Myndighet:
Saken er behandlet og avgjort administrativt i medhold av delegert myndighet.

Ved all videre kontakt i denne sak, vennligst referer til saksnummer 200505598.

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
for byggesakssjefen

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Karsten Høyheim - saksbehandler
Åge Vallestad - gruppeleder

Kopi:

Storhaugen Property AS, Storhaugen 5, 5009 BERGEN
Byggråd - Byggmester Ivar Solheim, Fleslandsvegen 235 A, 5258 BLOMSTERDALEN

BERGEN KOMMUNE

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
SEKSJON FOR BYGGESAK
Allehelgens gate 5
Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10
Telefaks 55 56 63 33
postmottak.byggesak@bergen.kommune.no
www.bergen.kommune.no

Byggråd - Bm. Ivar Solheim
Fleslandsvegen 235 A
5258 BLOMSTERDALEN

Deres ref.	Deres brev av	Vår ref.	Emnekode	Dato
		200909688/18 KAHY	EBYGG–5210	310311

FERDIGATTEST

Svar på anmodning om ferdigattest, jf pbl § 99 nr 1

Eiendom	:	Gnr 163 Bnr 347
Tiltakets adresse	:	Storhaugen 5 A
Tiltakets art	:	Bruksendring alders-/sykehjem, Nybygg parkering.
Tiltakshaver	:	Storhaugen Property AS

Ferdigattest gis i henhold til anmodning fra ansvarlig søker mottatt 04.03.11 for garasjeanlegg B, jf tillatelse 11.11.09 og endring 10.06.10, og 2 stk to-romsleiligheter i underetasje i leilighetsbygg.

I den mottatte sluttdokumentasjonen er det bekreftet av ansvarlig kontrollerende for utførelsen, at sluttkontrollen ikke har avdekket feil eller mangler som hindrer ferdigattest, jf forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker §§ 33 og 34.

Myndighet:
Saken er behandlet og avgjort administrativt i medhold av delegert myndighet.

Ved all videre kontakt i denne sak, vennligst referer til saksnummer 200909688.

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
for byggesakssjefen

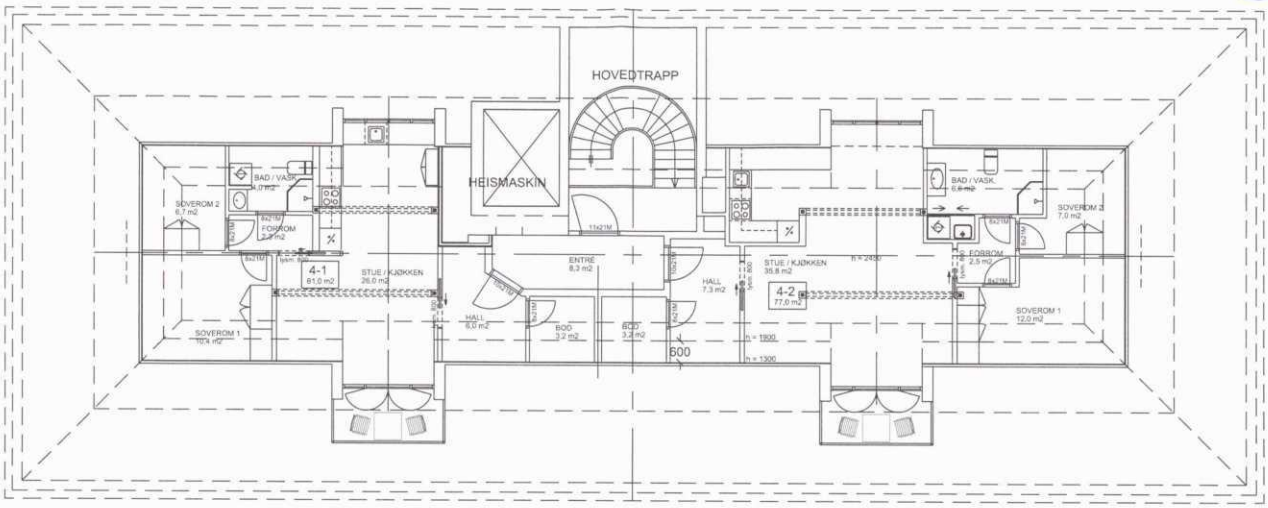
Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Karsten Høyheim - saksbehandler
Åge Vallestad - gruppeleder

Kopi:

Storhaugen Property AS, Storhaugen 5, 5009 BERGEN

E18



0 2 4 6 8 10 m

N

REV.	VEDR.	DATO	KONTR.

VESTLANDSKE BOLIGBYGGELAG BORETTSLAGET STORHAUGEN 5

nye forhold - PLAN 4

STATUS:	ANBUDSTEGNING	GRUNNLAGSTEGNING	A-0540
MÅL:	1:100	TEGN.NR.	REV.
DATO	10.03.05	A-1140	
OPPDRAGSNR.	2004-11		
TEGN:	KONTR.		

Hovedkonsulent

ARTEC+ NPA

arkitekter og ingeniører mnpa

Pb. 6157 PT
5892 Bergen
Tlf. 55 20 78 50
Fax 55 20 78 60

■ ARK	ARTEC+ as Pb. 344 Minde, 5826 Bergen	Tlf.: Faks:	55 20 78 50 55 20 78 60
□ RIB	Blytt as Pb 6134 PT, 5892 Bergen	Tlf.: Faks:	55 20 78 50 55 20 78 60
□ RIV	Norsk Energi Pb 3 Laksevåg, 5847 Bergen	Tlf.: Faks:	55 34 81 50 55 34 29 50
□ RIE	KV Engineering as Joh. Berentsensv. 63, 5161 Laksevåg	Tlf.: Faks:	55 34 86 90 55 34 86 91

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Storhaugen 5 A, 5009 Bergen
Gnr. 163, Bnr. 347, Snr. 11, Bergen kommune.

Oppdragsnummer:
74260377

Meglerforetak: PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen

Saksbehandler: Nicolai Sundbye

Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 482 45 052

E-post: sundbye@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
