Norsk takst

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Persenbakken 27, 5034 BERGEN
BERGEN kommune
gnr. 167, bnr. 166

Sum areal alle bygg: BRA: 103 m² BRA-i: 103 m²



Befaringsdato: 12.05.2026 **Rapportdato:** 17.05.2026 **Oppdragsnr.:** 20334-2455 **PropCloud ref nr:** IN1534

Autorisert foretak: Bjerk Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ben-Terje Myhre **Vår ref:** Ben Terje Myhre

Bjerk takst
BJERK-TAKST.NO

Medlem av NITO

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.

Bjerk Takst AS

Bjerk Takst AS så dagens lys den 3. januar 2013, grunnlagt av Kristoffer Bjerk Hansen. Kristoffer har bakgrunn som tømrer og byggmester, og hans dedikasjon til faget førte ham til takstbransjen. Bjerk Takst AS utfører omtrent 400 rapporter årlig, primært innen områder som tilstandsrapporter, verditakster, og forenklede verdivurderinger.

I 2022 ble Silje en verdifull tilvekst til teamet som saksbehandler. Hennes tilstedeværelse har styrket Bjerk Taksts evne til å håndtere ulike oppgaver og sørge for effektiv saksbehandling.

I 2025 ble Ben-Terje Myhre ansatt. Han er utdannet byggmester og takstmann, med 15 års erfaring som leder og eier av et tømrerfirma. Med sin brede kompetanse og solide bygningstekniske kunnskap tilfører han verdifull ekspertise til virksomheten.



Rapportansvarlig

Ben-Terje Myhre

Uavhengig Takstingeniør

btm@bjerk-takst.no

995 35 544

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.

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

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

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

Beskrivelse av eiendommen

Takstobjektet:
Treroms aksjeleilighet i u.etg. og 1.etg.
Vestvendt terrasse på 41,5 m² med utgang fra sov 1.etg.
Vestvendt balkong på 5,9 m² med utgang fra stue.

mrk:
Boligens alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1927 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard.

Referansenivå fukt:
Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.
Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.
Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.
Relativ luftfuktighet mellom 86-100 % anses å være meget fuktig.
Relativ luftfuktighet på 100 % anses å være vått.

Trefukt/vektprosent under 11,9 % anses å være tørt.
Trefukt/vektprosent mellom 12-15,9 % er akseptabelt.
Trefukt/vektprosent mellom 16-19,5 % anses å være fuktig.
Trefukt/vektprosent mellom 19,6- 27% anses å være meget fuktig.
Trefukt/vektprosent på over 27 % anses å være vått.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1927

UTVENDIG Gå til side

Grunnmur:
Grunnmur/fundamenter av murkonstruksjoner/naturstein/betong.

Drenering:
Grunnmuren ligger mot tilfyllte masser.

Fasader:
Pusset/malt mur.

Tak:
Saltak, tekket med betongtakstein.

Vinduer:
Isolerglass i trekarmer.

Dører:
Entrédør: Malt dørblad.
Terrassedører: Malte dørblad med felt av isolerglass.

Terrasse/balkong:
Vestvendt terrasse på 41,5 m² med utgang fra sov 1.etg.
Vestvendt balkong på 5,9 m² med utgang fra stue.

INNVENDIG Gå til side

Rom u.etg:
- Hall: Keramiske fliser på gulv, malt platekledning/mur på vegger og malt platekledning i himling.
  Innfelte spotlights i himling.
- Sov 1: Furuplank på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.
- Sov 2: Furuplank på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.

Rom 1.etg:
- Entré: Keramiske fliser på gulv,
  malt platekledning på vegger og i himling.
  Innfelte spotlights i himling.
- Stue/kjøkken: Furuplank på gulv, malt platekledning/tegl på på vegger og malt platekledning i himling.

Pipe og ildsted:
Skorstein i murkonstruksjoner.
Peisovn med glassfront i stue.

Rom under terreng:
Grunnmuren ligger mot tilfyllte masser.

Innvendig trapp:
Malt tretrapp.

Innvendige dører:
Hvite profilerte dørblad.

VÅTROM Gå til side

Bad u.etg:
Areal: 7,5 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger og malt platekledning i himling.
Innfelte spotlights i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, vegghengt toalett, dusjgarnityr, dusjhjørne med badekar og opplegg for vaskemaskin.
Avtrekksventil i vegg.
Sluk av plast.

Bad 1.etg:
Areal: 2,5 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger og malt platekledning i himling.
Innfelte spotlights i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, toalett, dusjgarnityr og dusjhjørne.
Elektrisk avtrekksventil i himling.
Sluk av plast.

KJØKKEN Gå til side

Åpen stue/kjøkkenløsning.
Furuplank på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
To overskap med glassfronter.
Inneholder: Heltre benkeplate, keramisk vaskekum, ventilator og opplegg for oppvaskmaskin.
Keramiske fliser over deler av benkeplaten.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn
- Platetopp
- Oppvaskmaskin

Avtrekk:

Beskrivelse av eiendommen

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger:
Vannforsyningsrør av kobber, samt noe pex.
- Stoppekran i bod u.etg.

Avløpsrør:
Avløpsrør av plast.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvann:
Varmtvannsbereder på bad u.etg.
Volum: 107 liter.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap entré.
Inneholder: Automatsikringer og jordfeilbryter.
Strømmåler og hovedsikring i eget skap i trappegang.
Hovedsikring på 32 ampere.

Kurser:
20 ampere: 1 stk.
16 ampere: 5 stk.
13 ampere: 2 stk.
10 ampere: 3 stk.

El. oppvarming:
- Opplyst gulvvarme i entre 1.etg, gang u.etg. samt begge bad.

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

Punktet omfatter åpenbare og lett synlige forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, avdekket ved visuell befaring. Vurderingene er basert på byggteknisk forskrift gjeldende på befaringstidspunktet og omfatter ikke skjulte forhold, tekniske vurderinger eller spesialundersøkelser.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

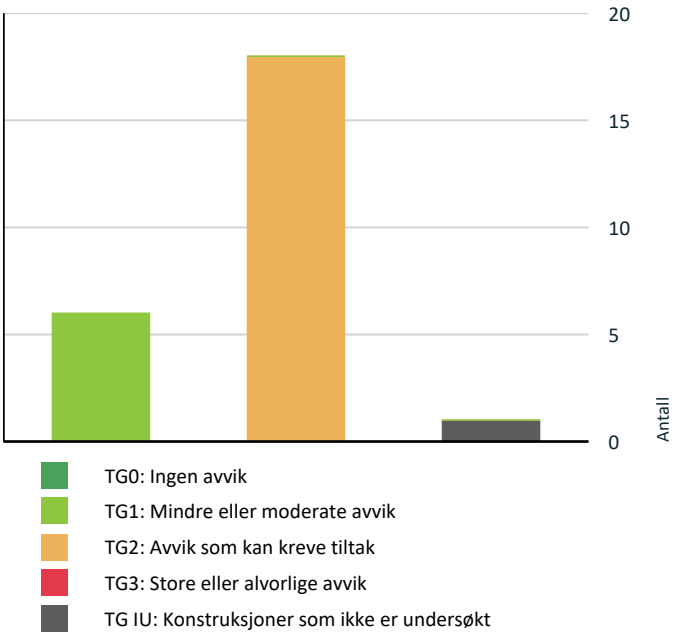
På mottatte tegninger (legalisering) er det som i dag er et bad i u.etg. beskrevet som vaskerom, men begge er våtrom og vurderes som lik bruk.

Tegningene er mottatt fra megler. Undertegnede har ikke verifisert tegningenes opprinnelse,
og forutsetter at det er de som ble benyttet i relevant byggesøknad/melding.

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Ved befaring var boligen møblert med blant annet innbo og gjenstander. Dette begrenser tilgangen og muligheten for å kontrollere deler av boligen.

I denne rapporten er det ikke satt kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 2. I forskrift til avhendingsloven er det henvist til at det bare er nødvendig å sette kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 3. Det vil derfor være feil på søylediagram og oversikt tidlig i denne rapporten som gjelder avvik med og uten tiltak. Eventuelle avvik som krever, eller kan kreve tiltak står under de enkelte punkter i hovedrapporten. Kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 2, må eventuelt bestilles som tillegg.

Opplysninger om årstall og utskiftinger/fornyelser av rom og bygningsdeler er gitt fra eier/oppdragsgiver, med mindre annet fremgår.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, 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. Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i denne tilstandsrapporten. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Vedrørende egenerklæringsskjema:
Egenerklæringsskjema blir utfylt av hjemmelshaver og levert ansvarlig megler. Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgave, det anbefales ev. interessenter å lese gjennom skjema før et evt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapport.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1.etg. > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Utvendig > Dører Gå til side

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Innvendig > Rom Under Terreng**	Gå til side
!	**Innvendig > Innvendige trapper**	Gå til side
!	**Innvendig > Innvendige dører**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Vannledninger**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Avløpsrør**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Varmtvannstank**	Gå til side
!	**Våtrom > U.etg. > Bad > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Våtrom > U.etg. > Bad > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side
!	**Våtrom > U.etg. > Bad > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Kjøkken > 1.etg. > Stue/kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side
!	**Våtrom > 1.etg. > Bad > Overflater vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > 1.etg. > Bad > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > 1.etg. > Bad > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Våtrom > 1.etg. > Bad > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side
!	**Våtrom > 1.etg. > Bad > Ventilasjon**	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

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1927

Kommentar
Opplyst fra Ambita

Anvendelse
Bolig

Standard
Bygget har normal standard ihht. byggeår.

Vedlikehold
Bygget fremstår som normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering	
Oppgradering bad	Pusset opp bad ca år 2019.
Oppgradering kjøkken	Nytt kjøkken ca år 2019.
Innvendige overflater	Pusset opp innvendige overflater ca år 2019.
VVS	En del utskiftninger ca år 2019.
	Overnevnte forhold er opplyst om av selger.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Isolerglass i trekarmer.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Trevinduer har en forventet brukstid på 20-60 år. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på enelte vinduer. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmer enn nyere vinduer. Om avvik skal lukkes må vinduene byttes.

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Tilløp til råte i enkelte glasslister. Fare for videre utvikling av råte i karmer. Det må påregnes vedlikehold, og enkelte glasslister bør skiftes ut.

- Det er påvist en glassrute (på soverom) som er punktert. Punkterte/sprukne vinduer gir dårligere isolasjonsevne og kan føre til utettheter. Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Entrédør: Malt dørblad.
Terrassedører: Malte dørblad med felt av isolerglass.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Tredører med glassfelt har en forventet brukstid på 20-40 år. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Eldre dører har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmer enn nyere dører. Om avvik skal lukkes må dørene byttes.

- Karmene i terrassedører er slitte og det er sprekker i trevirket. Fare for utvikling av råte. Det må påregnes vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Vestvendt terrasse på 41,5 m² med utgang fra sov 1.etg.
Terrassen er belagt med terrassebord.

Rekkverk av liggende profiler og 6" toppbord.
Rekkverket ble kontrollert, høyden var 0,81 meter,
bør ikke være under 1,0 meter.

Vestvendt balkong på 5,9 m² med utgang fra stue.
Balkongen er belagt med tremmer av tre.

Rekkverk av stål
Rekkverket ble kontrollert, høyden var 0,98 meter,
bør ikke være under 1,0 meter.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Overflater er værslitt. Slitt overflatebehandling vil etter hvert kunne føre til fukt/råteskader. Vedlikehold må påregnes for å unngå skader.

- Mye groe på dekker. Groe på terrasse kan medføre økt fuktbelastning på terrassebordene, noe som kan føre til redusert levetid, økt risiko for råte og glatt overflate med fare for fall. Terrasse/balkongdekker bør rengjøres for groe.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Rom u.etg:
- Hall: Keramiske fliser på gulv, malt platekledning/mur på vegger og malt platekledning i himling. Innfelte spotlights i himling.
- Sov 1: Furuplank på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.
- Sov 2: Furuplank på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.

Rom 1.etg:
- Entré: Keramiske fliser på gulv, malt platekledning på vegger og i himling. Innfelte spotlights i himling.
- Stue/kjøkken: Furuplank på gulv, malt platekledning/tegl på på vegger og malt platekledning i himling.

mrk:
Normal bruksslitasje på overflater.
Våtrommene og kjøkken er beskrevet i egen rubrikk.
Boder er ikke beskrevet.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div. mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc. og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc. har vært plassert. På gulv vil det som regel være div. slitasje, og noe misfarge/ riper etc. hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.
Det tas forbehold om at type overflate kan avvike noe.

Pipe og ildsted

Beskrivelse

Skorstein i murkonstruksjoner.
Peisovn med glassfront i stue.

mrk:
Pipe over tak er vurdert under punktet "taktekking".
Øvrig del av pipe/ildsted er ikke inspisert/vurdert, da dette ikke er et av kontrollpunktene i forskrift til avhendingsloven.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Grunnmuren ligger mot tilfyllte masser.
Hulltaking er ikke foretatt pga. tilliggende konstruksjoner.
- Vegger av mur/betong.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert unormale fuktverdier i utvalgte områder.

Det gjøres oppmerksom at på dette er stikkprøver, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i konstruksjonen. Fuktsøk er heller ikke foretrukket metode for påvisning av fukt i skjulte konstruksjoner på våtrom, men brukes som en indikasjon når hulltaking ikke er mulig. Basert på symptomer registrert i bod, samt dreneringens alder, kan det ikke utelukkes fukt i skjulte konstruksjoner på bad.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Drenering av eldre dato. Når drenering blir eldre/får dårligere avrenning, vil det bli større vanntrykk på grunnmur, noe som øker muligheten for vanninntrenging i konstruksjon. For å lukke avviket må drenering utbedres. Usikkert når dette blir et behov.

- Det er påvist noe avskalling av murpuss i bod. Dette kan være et symptom på fukt i konstruksjonen. Langvarig fukt kan svekke betong/mur, føre til avskalling og redusert levetid. Fare for skader om fukt kommer i organiske materialer. Symptomene gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid. Sørg også for god og riktig ventilering. Dersom symptomene vedvarer eller utvikler seg må det foretas tiltak med fuktsikring og drenering for å unngå fuktskader.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Noen mindre skader i trapp. Avviket er av kosmetisk karakter. For å lukke avviket må det foretas lokal utbedring.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Hvite profilerte dørblad.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Noe skader på enkelte dører. Avviket er av kosmetisk karakter. For å lukke avviket må det foretas lokal utbedring/utskiftning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Tilstandsrapport

VÅTROM

U.ETG. > BAD

Generell

Beskrivelse

Areal: 7,5 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger og malt platekledning i himling.
Innfelte spotlights i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, vegghengt toalett, dusjgarnityr, dusjhjørne med badekar
og opplegg for vaskemaskin.
Avtrekksventil i vegg.
Sluk av plast.

Mrk:
Det fremstår som nye fliser er lagt oppå eksisterende fliser. Dette betyr at membran/tettesjikt er eldre enn synlige overflater.

U.ETG. > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Keramiske fliser på vegger og malt platekledning i himling.
Innfelte spotlights i himling.

U.ETG. > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv med opplyst underliggende elektriske varmekabler.

U.ETG. > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk av plast.
Ukjent tettesjikt/membran.

Mrk:
Det fremstår som nye fliser er lagt oppå eksisterende fliser. Dette betyr at membran/tettesjikt er eldre enn synlige overflater. Alder på opprinnelig tettesjikt er ikke kjent. Det kan ikke utelukkes at forventet levetid er passert. Det vil i så fall være høy risiko for svikt i tettesjiktet, og fuktskader i underliggende konstruksjoner. Om mulig bør det skaffes dokumentasjon på tettesjiktets alder.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Overvåk tilstanden jevnlig. For å lukke avvik må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- Slukrist har løsnet. Uten slukrist vil hår raskere kunne tette vannlås. Det er også fare for å skade seg om man tråkker i sluket. Rist bør monteres.

- Membran er ikke fagmessig utført rundt gjennomføringer i vegg under servant. Vann kan renne inn i veggkonstruksjon og føre til vannskader. Gjennomføringer i vegg må tettes fagmessig.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.



Bildet viser sluk.

U.ETG. > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servant med møblement/speil, belysning, vegghengt toalett, dusjgarnityr, dusjhjørne med badekar
og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer. Konstruksjonen bør jevnlig observeres. Tidspunkt for implementering av innebygget sisterne er ikke kjent. Dersom den er installert etter 2010 er det krav om løsning for å synliggjøre lekkasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

U.ETG. > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk avtrekksvifte i vegg.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning. Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

U.ETG. > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ble foretatt i luke i vegg uten å avdekke unormale forhold i konstruksjonen.
Det er målt relativ luftfuktighet (RF) på 31,9 % ved 20,2°C.
Trefukt var ikke målbart (trefukt er ikke målbart under 6,2 vektprosent).

For referansenivåer av fukt, se side 5.

Til info:
Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks. endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.

Mrk:
Fuktmåling er foretatt i tilstøtende rom motsatt av dusjgarnityr. Det bemerkes at jeg ikke har foretatt hulltaking på det mest hensiktsmessige stedet (direkte mot dusjsone) for å avdekke fuktskader, siden denne delen vender mot murvegg.

Se også punktet "Rom Under Terreng".



Bildet viser måling av luftfuktighet (RF).

1.ETG. > BAD

Generell

Beskrivelse

Areal: 2,5 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger og malt platekledning i himling.
Innfelte spotlights i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, toalett, dusjgarnityr og dusjhjørne.
Elektrisk avtrekksventil i himling.
Sluk av plast.

1.ETG. > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Keramiske fliser på vegger og malt platekledning i himling.
Innfelte spotlights i himling.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Flere skruehull i vegg etter tidligere innredning. Våtrommet fungerer med dette avviket, men hullene må silikoneres. Overflater med skruehull må byttes for at avviket skal lukkes.

- Noe silikonrester langs dørlist. Avviket er av kosmetisk karakter. For å lukke avviket må silikon fjernes.

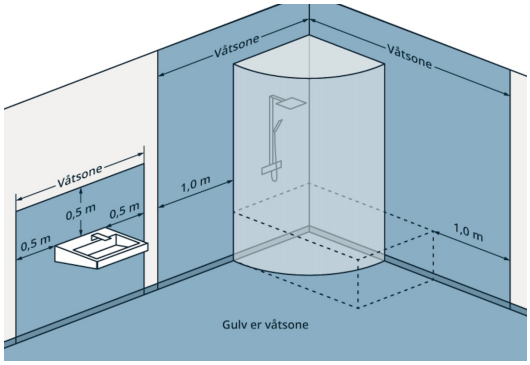
- Det er dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.


Bildet viser dør i våtsone.

Tilstandsrapport



Bildet illustrerer våtsoner.

1.ETG. > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv med opplyst underliggende elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det er observert bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. I utgangspunktet er det ikke en stor risiko forbundet med bom i gulvfliser. Flere bad kan ha bom i gulvfliser i hele badets levetid uten at det får konsekvenser, men det gir grunn til å overvåke tilstanden. Dersom det oppstår sprekker i gulvfliser eller gulvfliser delvis løsner fra underlag/fliselim må det utføres tiltak.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

1.ETG. > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk av plast.
Ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Det må gjøres nærmere undersøkelser, eventuelt fremskaffe dokumentasjon. Dersom membran/tettesjikt mangler vil det medføre risiko for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.



Bildet viser sluk.

1.ETG. > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servant med møblement/speil, belysning,
toalett, dusjgarnityr og dusjhjørne.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning. Innredningen fungerer med skadene, men fare for at skadene utvider seg om tiltak ikke utføres. Tiltak bør utføres.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

1.ETG. > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk avtrekksvifte i himling.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Våtrommet har begrenset tilluftsventilering. Spalte under dør er veldig liten. Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning. Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til rommet. Enkleste løsning er å øke spalten under dør, eventuelt kan det settes inn ventil i dør eller vegg.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

1.ETG. > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt, men det ble registrert mur bak gipsplater. Fuktmåling gir derfor ikke et representativt bilde av forholdene i tilliggende konstruksjoner. Øvrige våtsoner er også mot mur.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert unormale fuktverdier i utvalgte områder.

Det gjøres oppmerksom at på dette er stikkprøver, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Fuktsøk er heller ikke foretrukket metode for påvisning av fukt i skjulte konstruksjoner på våtrom, men brukes som en indikasjon når hulltaking ikke er mulig.

KJØKKEN

1.ETG. > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Åpen stue/kjøkkenløsning.
Furuplank på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
To overskap med glassfronter.
Inneholder: Heltre benkeplate, keramisk vaskekum, ventilator og opplegg for oppvaskmaskin.
Keramiske fliser over deler av benkeplaten.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn
- Platetopp
- Oppvaskmaskin

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

mrk:
Normal bruksslitasje som hakk, sår og mindre skader blir ikke omtalt. Det er foretatt en kontroll med fuktindikator på tilgjengelige, og erfaringsmessig utsatte steder, men det er ikke flyttet på hvitevarer eller innbo.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- En del merker på benkeplate. Avviket er av kosmetisk karakter. For å lukke avviket må benkeplaten slipes, eventuelt skiftes ut.

- Noen mindre skader på innredning. Avviket er av kosmetisk karakter. For å lukke avviket må det foretas lokale utbedringer.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

1.ETG. > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannforsyningsrør av kobber, samt noe pex.
- Stoppekran i bod u.etg.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Eldre vannrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger. Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

Mrk:
Kun synlige avløpsrør er besiktiget.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Eldre avløpsledninger har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger. Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på bad u.etg.
Volum: 107 liter.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Understøtte av berederen er ikke kontrollert da sokkel under skap sitter fast. Understøtte bør kontrolleres. Dersom bunn i skapet svikter kan det føre til brudd i rørkoblinger og lekkasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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 entré.
Inneholder: Automatsikringer og jordfeilbryter.
Strømmåler og hovedsikring i eget skap i trappegang.
Hovedsikring på 32 ampere.

Kurser:
20 ampere: 1 stk.
16 ampere: 5 stk.
13 ampere: 2 stk.
10 ampere: 3 stk.

El. oppvarming:
- Opplyst gulvvarme i entre 1.etg, gang u.etg. samt begge bad.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Ja

Inntak og sikringsskap

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

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Nei

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

    Det foreligger begrenset dokumentasjon på det elektriske anlegget.

    Kursfortegnelse mangler.

    Det er koblingsbokser uten lokk.

    Panel på varmtvannsbereder er løst.

    Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år.

    På bakgrunn av ovennevnte anbefaler jeg en gjennomgang av det elektriske anlegget. Feil på det elektriske anlegget kan føre til funksjonssvikt, og i ytterste konsekvens brann med fare for liv, helse og materielle skader.

Generell kommentar

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Varmtvannsberederen er tilkoblet iht. tidligere forskrift, men tilfredsstiller ikke gjeldene forskrift. Varmtvannsberedere som er tilkoblet stikkontakter kan ofte svi seg, noe som er brannfarlig. Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Det er ikke krav om utbedring av strømtilkobling etter dagens forskriftskrav.

- Panelet på varmtvannstank er løst. Dette kan føre til at strømtilkobling ryker, og i verste fall brann. Berederen må undersøkes, og repareres av fagperson.

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

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

- Rekkverket på terrasse/balkong er for lavt i forhold til dagens krav. Dette gir redusert sikkerhet. Rekkverket må heves for å lukke avviket.

- Rekkverkshøyder på innvendig trapp er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Dette gir redusert sikkerhet. Rekkverk heves til over 90 cm for å lukke avvik.

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Dette gir redusert sikkerhet. Åpninger i rekkverk reduseres til under 10 cm for å lukke avvik.

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dette gir redusert sikkerhet. Håndløper monteres for å lukke avviket.

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Iht. radonkart ligger eiendommen på «moderat til lav radon aktivhetsgrad». Det bør gjennomføres radonmålinger, ved høye målinger må tiltak utføres.

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

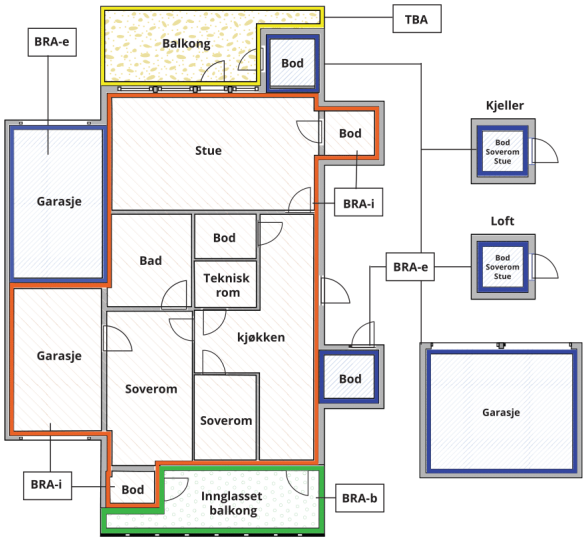
Hva er måleverdig areal?

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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
U.etg.	52			52	42
1.etg.	51			51	6
SUM	**103**				**48**
SUM BRA	**103**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
U.etg.	Hall, soverom 1, soverom 2, bad, bod		
1.etg.	Entré, stue/kjøkken, bad		

Kommentar

BRA er oppmålt på stedet med laser.

Arealer u.etg:
- Hall: 12,2 m²
- Sov 1: 13,9 m²
- Sov 2: 9,8 m²
- Bad: 7,5 m²
- Bod: 3,8 m2

- Resterende areal går bort i innvendige vegger, kasser o.l.

Arealer 1.etg:
- Entré: 6,9 m²
- Stue/kjøkken: 38,9 m²
- Bad: 2,5 m²

- Resterende areal går bort i innvendige vegger, kasser o.l.

Generelt:
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør beskrivelsen av rommet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstingeniørens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: På mottatte tegninger (legalisering) er det som i dag er et bad i u.etg. beskrevet som vaskerom, men begge er våtrom og vurderes som lik bruk.

Tegningene er mottatt fra megler. Undertegnede har ikke verifisert tegningenes opprinnelse, og forutsetter at det er de som ble benyttet i relevant byggesøknad/melding.

Nyere håndverkstjenester

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

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.5.2026	Marianne Børhaug	Representant for kunde
	Ben-Terje Myhre	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	167	166		0	3151.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Persenbakken 27

Hjemmelshaver

Bergen Kommune, Renovasjonsarbeidernes Byggeselskap AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet i et etablert boligområde.
Vestvendt beliggenhet med utsikt mot Byfjorden, Bergen sentrum samt mot Askøy og Laksevåg.
Området er hovedsakelig bebygd med tilsvarende bebyggelse.

Kort vei til busstopp, barnehage, skoler og dagligvarebutikker.
Meny på Støletorget med posttjenester og øvrige servicetilbud ligger i kort avstand fra boligen.
Den nærmeste butikken er Mulen Mat som også har søndagsåpent.
Området byr på meget gode turmuligheter med blant annet
Stoltzekleiven, Fjellveien og Skredderdalen i nærområdet.

Adkomstvei

Adkomst eiendom direkte fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er opplyst tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet privat avløp.

Regulering

Reguleringsplanen er ikke gjennomgått.

Mer informasjon om reguleringsplan for aktuell eiendom:
www.bergenskart.no/braplan/

Annen informasjon:
Grunnkrets: Mulen.
Kirkesogn: Sandviken.
Valgkrets: Rothaugen.

Om tomten

Tomtearealet er felles for boliglaget.
Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med
interne veier, grøntarealer, div prydbusker/beplantning og murer/bed.

Tinglyste/andre forhold

Ikke relevant for aksjeleiligheter.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	13.05.2026		Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier	06.05.2026		Gjennomgått		Nei
Ambita (EDR)	07.05.2026		Gjennomgått		Nei

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.05.2026	Opprinnelig rapport

For gyldighet på rapporten se forside

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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/IN1534

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 13.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Sør AS	Oppdragsnr.	3260153
Addresse	Persenbakken 27		
Postnr.	5034	Sted	BERGEN
Selgers navn	Marianne Børhaug		
Selgers navn	Trond Ellingsen		

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?

2019

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

7

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Forsikret via sameiet i IF

Polise/avtalenr.:

SP616016

Våtrom

Initialer selger:
M B
T E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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:

Brødrene Kristofferesen AS på Askøy har i følge forrige egenerklæring lagt nytt membran og fliser på bad i 1. etg ved tidligere eier.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Badet i kjelleren ble renovert med nye fliser og inventar i 2019 av dyktig innleid arbeidskraft, men uten norskt fagbrev. Fliser ble da lagt utenpå eksisterende flis for å ikke påvirke eksisterende membran og våtrom

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:

Faktura fra Brødrene Kristoffersen for smøring av membran og montering av innredning, kl 29.375,-

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

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

Fana Elektro 2016 kontroll og utbedring av elektrisk anlegg, Data Elektriske 2017 nye stikkontakter og lamper

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:

Kontrollrapport og faktura

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

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

Beskrivelse:

Gulvet i 1 etg. er ikke 100% beint, det er et gammelt hus

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Fra forrige egenerklæring står det at et av vinduene på soverommet ser ut til å være punktert i pakning. Aldri tenkt over det.

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 ufaglært:

Forrige eier bygget 41 kvm terrasse vha. innleid arbeidskraft uten norsk fagbrev

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Ukjent

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

I bod skaller det av litt murpuss mot yttervegg som kan være fra fukt. Vi har bodd her i 7 år uten å tenke så mye på det.

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

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Trolig for veldig lenge siden. Bygget er 100 år gammelt, og har hatt mange eiere.

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☐ Nei ☑ Ja

Gjør rede for endringer som er gjort, hvem som gjorde de og når endringene ble gjort:

Innredet soverom i kjeller

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

Av hvem?:

Data Elektriske

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ikke avvik

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

Beskrivelse:

På mur mot yttervegg i kjeller i bod dannes det svarte flekker over tid, som kan vaskes bort. Kan løses ved bedre ventilasjon og varmeovn i bod.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Vi har hatt forekomst av sølv- og skjeggkre, men ikke til sjenanse. Er nå behandlet av AntiCimex via Sameiet.

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

Øvrige kommentarer:

Vi kjøpte en oppusset leilighet i 2019. Har bodd i denne i 7 år uten noen problemer av noe slag. Vi har fått lagt belegningstein på uteplass i front, og satt opp et sykkelskjul. Resten er akkurat som det var når vi flyttet inn.

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 13.05.2026

Signert av *Marianne Børhaug*

Signert av *Trond Ellingsen*

Initialer selger:
M B
T E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Persenbakken 27, 5034 BERGEN**	
Dato for energimerking **11.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-293639**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **139310799**
Gårdsnummer **167**	Bruksnummer **166**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1927**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **100,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **100,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **225,71 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **217,96 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **21 796 kWh**

Persenbakken 27, 5034 BERGEN

Detaljering

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

Persenbakken 27, 5034 BERGEN

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 2: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 3: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 4: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 6: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 15: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 16: Tiltak utendørs

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 22: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Ordensregler for Renovasjonsarbeidernes Byggeselskap (RABS) as

Ajour pr. 9.4.2013

Ordensreglene pålegger ikke bare plikter, men skaper snarere tvert om rettigheter. Ordensreglene skal være et vern for den gode beboer og sikre ro og gode forhold i hele boligområdet. Dermed fremmes den enkeltes hjems hygge og velvære. Hver enkelt beboer må derfor i egen interesse gå inn for å overholde reglene og være med på å skape den respekt for ordensreglene som er nødvendig for at boligområdet skal bli det trivelige sted vi gjerne ønsker. Hovedpoenget er at ingen bolig nyttes slik at andre beboere sjeneres.

Nedenstående ordensregler er gitt av styret i henhold til borettslagets vedtekter og borettsloven, og aksjeeierne og øvrige hustandsmedlemmer plikter å rette seg etter disse reglene.

1.

Hver enkelt beboer er ansvarlig for at bestemmelsene i ordensreglene blir fulgt.

2.

Naboene må ikke forstyrre hverandre med unødig bråk. Særlig etter kl. 22.00 bør det være ro i huset.

3.

I forbindelse med oppussingsarbeider henstilles det til at arbeider i murkonstruksjonen eller annet arbeid som medfører vesentlig støy, kun foregår mellom kl. 07.30 – 20.00 på hverdager, og kl. 10.00 – 17.00 på lørdager. Om det uansett utføres arbeider som vil medføre vesentlig støy for de andre beboerne anbefales det å varsle på forhånd.

4.

Det tillates ikke å holde husdyr uten spesiell skriftlig tillatelse i hvert enkelt tilfelle. Det må være enighet mellom beboerne i samme oppgang før man kan gå til anskaffelse av husdyr som for eksempel hund eller katt. Ansvarlig skal være til stede når husdyr er i hageområdet.

5.

Søknad om oppsetting av faste installasjoner på bygningene eller i uteområdet skal godkjennes av styret. (Jfr. også § 6 i selskapets vedtekter). Dersom tiltak som styret godkjenner er søkepliktig, vil styret være behjelpelig med å fylle ut og å sende inn søknad til byggesaksavdelingen i Bergen kommune. Ved en eventuell klagebehandling vil styret i samråd med den enkelte aksjonær avgjøre om det skal brukes av selskapets ressurser, for eksempel ved å engasjere juridisk avdeling hos Vestbo.

6.

Bod. Følgende spesifikasjoner gjelder for oppsetting av bod i RABS AS uteområder og eksisterende boder skal i størst mulig grad tilpasses disse kravene og gjelder ved rehabilitering:

GRUNNARBEID OG TAKVINKEL
• Støpt plate + ringmur (10 – 20 cm)
• 34° som hovedbygg, saltak
STØRRELSE PÅ BOD
• Ytre mål er 3 * 2 meter (indre mål er 5,1 kvm)
MATERIALVALG – vegger, tak, dør og vindu
• Vegger av tre
• Rød takstein som på hovedbygg
• Sorte takrenner i plast med nedløp
• Boddør med målene 90 * 190 / 200 med stående kledning
KLEDNING OG BELISTNING
• Type: alle dimensjoner i rettkant – profil skal IKKE benyttes
• Kledning: 19 * 148, liggende, dobbeltfals
- Hjørnelister og dekkbord på tak: 19 * 148
- Dør 15 * 98
- Møne: trippel: 19 * 148

7.

Dersom en aksjonær får avslag på søknad til styret, skal styret vektlegge ryddighet og god saksbehandlingspraksis for sin avgjørelse. Relevant lovgivning er: Brl. §§ 13 – 1, 8 -14 og 8 – 15.

8.

Det organiseres dugnad en gang pr. år.

9.

Ytre renhold slik som snømåking, kosting, rydding etc. gjøres så ofte som nødvendig. Arbeidet utføres etter tur eller etter avtale imellom husets beboere.

Maling av mur mot vei utføres av beboerne.

10.

Styret kan forandre dette reglementet hvis styret finner det nødvendig.

11.

Ved overtredelse av dette reglement vil styret vurdere eventuelle sanksjoner overfor vedkommende leieboer.

Vedtekter

for Renovasjonsarbeidernes Byggeselskap (RABS) AS, org nr 833 058 452

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 12.06.1924, endret den 7.mai 2006, 19. juni 2007, 25. mai 2011, 14.05.2014, 28.05.2015, 26. mai 2016, 23. mai 2017. Sist endret 20.02.2020.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
RABS AS er et boligaksjeselskap som har til formål å skaffe aksjeeierne gode leiligheter til lavest mulig pris, bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
Selskapet ligger i Bergen kommune og har forretningskontor i Persenbakken, i Bergen kommune.

2. Aksjekapital og aksjeeierer

2-1 Aksjer og aksjeeiere
(1) Selskapets aksjekapital er på kr 104.000,- fordelt på 26 aksjer á kr. 4.000,-

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være aksjeeiere i selskapet. Ingen kan eie flere aksjer enn de som gir borett til to bestemte boliger. Dersom en aksjonær skal kjøpe bolig nr 2 må boligene ligge i direkte tilknytning til hverandre i samme bygg, enten over og under eller ved siden av hverandre.

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

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

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

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

2-3 Overføring av aksje og godkjenning av ny aksjeeier
(1) En aksjeeier har rett til å overdra sin aksje, men erververen må godkjennes av selskapet for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet. Transport av aksjer er således ikke gyldig før styret har godkjent og ført denne inn i aksjeboken.

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom aksje skifter eier, har aksjeeierne i boliglaget forkjøpsrett.

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

(3) Styret i boliglaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2. Aksjonærene skal ved oppslag/ utlysning gis en frist på 7 dager til å melde sin interesse.

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i boliglaget regnes fra dato for overtakelse av aksje. Står flere aksjeeiere i boliglaget med lik ansiennitet, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse. Ved erverv av aksje ved arv, overføres ikke ansienniteten etter arvelater.

Aksjonær opptjener også ansiennitet når han/hun har overlatt bruken til andre. Ansiennitet tapes ikke ved internt boligbytte i selskapet.

(2) Aksjeeier som allerede eier to aksjer og vil overta ny aksje, må overdra sin aksje i laget til en ny aksjeeier. Dette gjelder selv om aksjen tilhører flere.

(3) Forkjøpsretten skal kunngjøres ved intern distribusjon eller ved oppslag i boliglaget med en angitt frist til å melde seg.

4. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjeeier.

(3) Har selskapet ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til selskapet, skal brukeren regnes som godkjent. Aksjeeier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

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

5. Vedlikehold

5-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte aksjeeier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Reparasjoner og utbedringer skal utføres av kvalifisert fagpersonell.

(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, innvendige dører med karmer og innvendig ytterdør med karm og lås i felles gang.

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

(4) Aksjeeieren i første etasje er selv ansvarlig for vedlikehold av ytterdør til hage/ uteområde fra underetasjen.

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

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

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

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

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

(2) Felles vannledning til innvendig stoppekran og avløpsrør fra yttervegg, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal selskapet holde ved like. Selskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for aksjeeieren.

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

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

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

6. Oppføring av ytre bod

6-1 Søknad og godkjenning
Aksjonær kan søke styret om å få oppføre bod på eget tildelte uteareal eller sammen med nabo etter overenskomst. All oppsetting av bod skal det søkes om og godkjennes av styret.

Det er søkers ansvar å følge de enhver tid gjeldende regler fra kommunen samt å varsle de tilstøtende aksjonærer.

7. Disposisjon av utearealer

7-1 Bruksrett
RABS AS eier alle uteområdene, men til hver aksje er det knyttet bruksrett til et område utfra vedtak på den ordinære generalforsamlingen 2005. Det tildelte området skal ettersees og vedlikeholdes av den enkelte aksjonær. Eventuell omfordeling av uteområdene skal behandles av generalforsamlingen.

7-2 Tilkomst til eget uteområde
Alle aksjonærer skal ha fri adgang til sitt tildelte uteområde. Aksjonærene i PB 29-33 skal ha fri atkomst ved nr. 33 til tildelt uteområde. Aksjonærer i PB 25- 27 skal ha fri atkomst ved nr. 25 til sitt tildelte uteområde.

8. Aksjonærene kan søke tiltak for endring av fasade

Tiltaket skal i størst mulig grad harmonere med byggenes helhet.
Den enkelte aksjonær må søke om tiltak som gjelder fasadeendring på eget initiativ og egen regning.
Søknaden skal først godkjennes av styret og sendes deretter til byggesaksavdelingen i Bergen kommune for endelig vedtak, dersom dette er påkrevd.
Ved søknad om påbygg/fasadeendring må søknaden behandles i en ekstraordinær generalforsamling før den sendes til Bergen kommune for endelig vedtak.

Søker en aksjonær(er) om ett påbygg/en fasadeendring som er lik en endring som tidligere er godkjent av generalforsmalingen og Bergen kommune, trenger denne ikke behandles i en generalforsamling, men søknad må sendes styret for godkjenning, før søknad sendes Bergen Kommune for endelig vedtak.

Alle kostnader ifm søknaden betales av den enkelte søker.

Dersom arbeid som utføres i forbindelse med fasadeendringen påfører bygningene og/eller RABS AS noen form for skade eller utgifter, skal dette i sin helhet dekkes av den aksjonær som setter i gang tiltaket/fasadeendringen. Dette vil også gjelde mulige senskader. RABS AS skal holdes skadefri/kostnadsfri i så henseende.

Alt arbeid som prosjektering, gjennomføring og kontroll med tiltaket skal utføres av profesjonelle aktører som har nødvendige godkjenninger, forsikringer med mer. Dersom slike opplysninger ikke er spesifisert i søknaden kan den bli avslått.

9. Pålegg om salg og fravikelse

9-1 Mislighold
Aksjeeierens brudd på sine forpliktelser overfor selskapet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

9-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en aksjeeier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge vedkommende å selge aksjen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjen solgt.

9-3 Fravikelse
Medfører aksjeeierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er aksjeeierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige aksjeeiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

10. Felleskostnader og pantesikkerhet

10-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Selskapet kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

10-2 Selskapets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapsforholdet har selskapet panterett i aksjen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

11. Styret og dets vedtak

11-1 Styret
(1) Selskapet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og nestleder, sekretær og ett medlemmer med ett varamedlem.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Gjenvalg kan finne sted.

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

11-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

11-3 Styrets vedtak
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede eller deltar i styrebehandlingen. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står

stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

11-4 Representasjon og fullmakt
Tre styremedlemmer i fellesskap representerer selskapet utad og tegner dets navn.

12. Generalforsamlingen

12-1 Myndighet
Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den øverste myndigheten i selskapet.

12-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

12-3 Innkalling til generalforsamling
(1) Generalforsamlingen innkalles ved skriftlig henvendelse til alle aksjeeiere med kjent adresse. Forhåndsvarsel sendes aksjonærene 8 – åtte – uker på forhånd. Innkallingen skal være sendt senest 1 - en- uker før møtet skal holdes. Tid og sted for møtet skal angis.

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

(3) En aksjeeier har rett til å få behandlet spørsmål på generalforsamlingen som han eller hun melder skriftlig til styret i så god tid at det kan tas med i innkallingen. Har innkallingen allerede funnet sted, skal det sendes ut ny innkalling dersom det er minst en uke igjen til generalforsamlingen skal holdes.

12-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av valgkomité

12-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

12-6 Stemmerett og fullmakt
Hver aksjeeier har en stemme på generalforsamlingen. Hver aksjeeier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen. For aksjer med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Aksjeeiere med flere aksjer kan kun avgi en stemme.

12-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

13. Inhabilitet og mindretallsvern

13-1 Inhabilitet

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

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

13-2 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller andre som etter aksjelovens §§ 6-30 til 6-32 representerer selskapet kan ikke treffe beslutning eller foreta noe som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning.

14. Vedtektsendringer, forholdet til aksjeloven og borettslagsloven og oppløsning

14-1 Vedtektsendringer
Endringer i selskapets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen. Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredjedeler av så vel de avgitte stemmer som av den aksjekapitalen som er representert på generalforsamlingen

14-2 Forholdet til aksjeloven og borettslagsloven
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om aksjeselskaper av 13.6.1997 nr 34 og lov om borettslag av 6.6.2003 nr 39 §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 og omdanningsreglene i § 13-5.

14-3 Oppløsning
Ved en eventuell oppløsning av selskapet skal overskudd fordeles i samsvar med de underliggende verdiene til boligene.

Innkalling til

Generalforsamling

Renovasjonsarbeidernes Byggeselskap (RABS) AS



Innkalling til ordinær generalforsamling for Renovasjonsarbeidernes Byggeselskap (RABS) AS

Dagsorden

1 Konstituering

1.1 Status fremmøte

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

1.3 Valg av møteleder

1.4 Valg av referent

1.5 Valg av protokollvitne

1.6 Valg av tellekorps

2 Godkjenning av årsregnskap for året 2024/Revisjonsberetning

3 Fastsetting av godtgjørelse til styret

4 Valg

4.1 Valg av styremedlemmer

4.2 Valg av varamedlemmer

4.3 Styrets sammensetning etter valget

4.4 Valg av valgkomité

5 Saker fremmet av styret

Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutninger i andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen, med mindre alle aksjonærene i selskapet samtykker, jf. aksjeloven § 5-14 (1).

20.05.2025

Styret

Vedlegg: Årsberetning, regnskap, revisjonsberetning og fullmaktsskjema

2. Godkjenning av årsregnskap for året 2024/ Revisjonsberetning

Årsregnskapet 2024 og revisjonsberetning er vedlagt innkallingen. Årsregnskapet skal godkjennes og revisjonsberetningen skal tas til etterretning.

Årsregnskapet 2024 ble godkjent. Revisors beretning ble tatt til

Forslag til vedtak: etterretning.

3. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Styrehonoraret fastsettes for foregående periode, som et samlet beløp til fordeling blant styrets medlemmer. Følgende honorar foreslås

Styrets Leder kr. 80 000,-

Styremedlem kr. 8 000,-

Sum Styret kr. 104 000,-

Prosjektleder kr. 154 000,-

Forslag til vedtak: Foreslått styrehonorar vedtaes

4. Valg

4.1 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for en periode på to år om gangen. Sittende styremedlemmer som er på valg går med på å sitte en periode til. Følgende styremedlemmer er på valg, og foreslås valgt for ny periode:

Siri Eide - Styremedlem

Helge Valvik - Styremedlem

Forslag til vedtak: Foreslått styre blir valgt for en periode til.

4.2 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig. Svein Ivar Angell foreslås som varamedlem for ett år til.

Forslag til vedtak: Foreslått varamedlem blir valgt for ett nytt år.

4.4 Valg av valgkomité

Valgkomite med Jørgen Brandt og Marianne Børhaug er ikke på valg da de fortsatt er siste aksjonærer som gikk ut av styret.

Forslag til vedtak: Valgkomiteen forblir uendret

5. Saker fremmet av styret

Sak 5-A. Fremtidig vedlikehold

Vedlagt følger en oversikt over fremtidig vedlikehold styret og enkelte aksjonærer har fremmet.

Styret ønsker en diskusjon på prioritering og vedlikeholdsbehov i de neste årene.

Sak 5-B Økning av fellesgjeld

Som følge av fremtidig vedlikeholdsbehov, byggelån og avslutningskostnader tak prosjekt foreslår styret å øke langsiktig gjeld fra ca. 8,5 mill og til 12 millioner. Effekten av dette blir en estimert økning av felleskostnadene på kr. 730 / kr 760 per måned. I tillegg foreslår styret å øke husleien med ca kr. 200 per leilighet (i henhold til brøk) i måneden til fremtidig vedlikehold.

Gjelden vil disponeres som følger:

Refinansierer byggelån 1 500 000,-

Prosjekt honorar 250 000,-

Resterende kostnader takprosjekt 600 000,-

Ekstraoridnært vedlikehold 1 150 000,-

Sak 5-C Kompensasjon Persenbakken 49

Persenbakken 49 har lagt ut for kostnadene med sitt tak, og det har vært en avtale at RABS kompenserer aksjonærene i henhold til hva de andre loftene har kostet å rette opp. Kostnadene for de andre loftene er mer eller mindre klar, så like over sommeren vil jeg tro vi kan forhandle om en kompensasjon.

Sak 6 - Endring av vedtektene

Som et resulatat av takprosjektene har det vært for mange diskusjoner om hva aksjonærene er ansvarlig for, og hva RABS er ansvarlig for. Styret foreslår derfor at vi legger til ett ekstra punkt i Vedtektene § 5 for å forenkle ansvarsdelingen i fremtidige prosjekter.

Forslag til vedtak: **Sak 5-A**

Styret setter opp vedlagte liste som en vedlikeholdsplan for de neste årene

Sak 5-B

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å refinansiere dagens langsiktige gjeld i DNB sånn at nytt lån blir totalt kr. 12 000 000,-. Lånet skal benyttes til punktene som beskrevet i saken, men kan justeres når endelig kostnad fremkommer.

Sak 5-C

Generalfsorsamlingen gir styret fullmakt til å forhandle om kompensasjon for Persenbakken 49.

Sak 6

Det legges til et ekstra punkt i vedtektene § 5

"

5-3 Prinsipp for brukstilgang:

1.etg.-aksjonær får lov av RABS til å ta i bruk kjelleren som del av sin boenhet, men innredning og bruk skal være lovlig og ikke skade konstruksjonen.

2.etg.-aksjonær får lov av RABS til å ta i bruk loftet som del av sin boenhet, men innredning og bruk skal være lovlig og ikke skade konstruksjonen.

Aksjonær er selv ansvarlig for å skaffe godkjenning av kommunen ved søknadspliktig bruk og ombygging.

RABS eier og har ansvar for konstruksjonen, opprinnelig innredning og opprinnelig isolasjon, herunder vinduer, ytterdør og terrassedør i 1. og 2. etg.

Aksjonær eier og har ansvar for alt av innredning som er gjort av aksjonær og tidligere aksjonærer - herunder f.eks. isolasjon, dampsperre, lufting, ikke original himling, ikke original innerkledning samt sin eller tidligere aksjonærerers riving og ombygging. Innredning som kan skade RABS sin eiendom skal utbedres på aksjonærens regning selv om innredningen er gjort i henhold til datidens standarder. Aksjonærer eier og har ansvar for vinduer i kjeller / loft. Kostnader som oppstår, eller blir høyere på grunn av disse vinduene skal dekkes av aksjonær."

Fullmakt

Undertegnede gir herved (fyll inn navn):_____

fullmakt til å møte og avgi stemme på mine vegne på generalforsamling for Renovasjonsarbeidernes Byggeselskap (RABS) AS tirsdag 03.06.2025

Sted:_____ Dato:_____

_____

Eiers signatur og navn i blokkbokstaver

Kun eiere eller personer med fullmakt har stemmerett.

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		1 472 436	1 309 376	1 472 518	1 472 436
Andre inntekter	7	146 610	60 888	30 888	29 700
SUM INNTEKTER		**1 619 046**	**1 370 264**	**1 503 406**	**1 502 136**
KOSTNADER:					
Lønnskostnader	8	321 000	285 000	0	0
Styrehonorar	8	107 000	95 000	423 000	260 000
Arbeidsg.avg., personalkostn.	8	60 348	53 580	59 643	36 660
Forretningsførsel		53 010	50 178	53 012	58 314
Andre honorarer		19 649	24 500	3 125	3 125
Revisjon		8 900	8 400	8 900	9 400
Forsikringspremier		72 398	68 478	72 000	86 877
Kommunale avgifter		408 353	390 565	422 179	429 826
Andre driftskostnader	9	35 245	36 890	35 800	36 900
Vedlikehold	10	226 663	749 750	60 000	200 000
Rehabilitering		927 788	366 964	1 000 000	1 066 000
SUM KOSTNADER		**2 240 354**	**2 129 304**	**2 137 659**	**2 187 102**
DRIFTSRESULTAT		**-621 308**	**-759 040**	**-634 253**	**-684 966**
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		5 575	12 695	0	0
Finanskostnader		488 355	398 187	488 411	481 526
NETTO FINANSPOSTER		**-482 779**	**-385 492**	**-488 411**	**-481 526**
ÅRSRESULTAT	**1, 4**	**-1 104 087**	**-1 144 532**	**-1 122 664**	**-1 166 492**
Overføringer og disponeringer		**-1 104 087**	**-1 144 532**	**0**	**0**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
Eiendom	2, 3	4 707 829	4 707 829
Sum anleggsmidler		**4 707 829**	**4 707 829**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer:			
Kundefordringer		180 939	271 878
Restanser felleskostnader		219	103
Vestbo i mellomregning		0	724 196
Andre fordringer		0	-241 845
Bankinnskudd og kontanter:			
Sum omløpsmidler		**181 158**	**754 333**
SUM EIENDELER		**4 888 987**	**5 462 162**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
INNSKUTT EGENKAPITAL:			
Aksjekapital	4	104 000	104 000
Sum innskutt egenkapital		**104 000**	**104 000**
OPPTJENT EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital	4	-4 701 392	-3 597 305
Sum opptjent egenkapital		**-4 701 392**	**-3 597 305**
Sum egenkapital	**4**	**-4 597 392**	**-3 493 305**
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Pant-og gjeldsbrev lån	5, 6	8 564 571	8 684 961
Sum langsiktig gjeld:		**8 564 571**	**8 684 961**
Kortsiktig gjeld:			
Vestbo i mellomregning		72 483	0
Leverandørgjeld		839 437	49 150
Skyldig off. myndigheter		0	182 685
Annen kortsiktig gjeld		9 889	38 671
Sum kortsiktig gjeld		**921 809**	**270 506**
Sum gjeld:		**9 486 379**	**8 955 467**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**4 888 987**	**5 462 162**

Sted:_____, dato:_____

Bjarte Magnussen Styreleder	Karin Arefjord Styremedlem	Siri Eide Styremedlem

Helge Valvik
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

Skatt

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

Varige driftsmidler

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

Fordringer

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

Inntekter

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

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 31.12.24	Regnskap 2023
A. Disponible midler pr. 01.01.	**483 827**	**-208 057**
B. Endring disponible midler		
Årsresultat (se resultatregnskap)	-1 104 087	-1 144 532
Endring langsiktig gjeld (avdrag/opptak)	-120 390	1 836 416
B. Årets endring i disponible midler	**-1 224 477**	**691 884**
C. Disponible midler	**-740 650**	**483 827**

Spesifikasjon av disponible midler:

Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans	0	724 196
Kortsiktige fordringer	181 158	30 137
Omløpsmidler	**181 158**	**754 333**
Kortsiktig gjeld	**-921 809**	**-270 506**
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	**-740 650**	**483 827**

Note 2 - Anleggsmidler/varige driftsmidler

	Boligeiendommer inkl tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	4 707 829
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	4 707 829
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	4 707 829
Anskaffelsesår :	2003
Antatt levetid i år :	

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

Note 3 - Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør

	Regnskap 2024
1160 Boligeiendommer inkl. tomt	4 707 829
Sum	**4 707 829**

Note 4 - Egenkapital

	01.01.2024	Årets resultat	31.12.2024
Endring av egenkapital i år			
Innskutt egenkapital	104 000	0	104 000
Annen egenkapital	-3 597 305	-1 104 087	-4 701 392
Sum egenkapital 31.12.	**-3 493 305**	**-1 104 087**	**-4 597 392**

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

Note 5 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DnbBank ASA**
Lånenummer:	**16366944846**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2023
Rentesats:	5.65 %
Beregnet innfridd:	31.03.2053
Opprinnelig lånebeløp:	8 782 452
Lånesaldo 01.01:	8 684 961
Avdrag i perioden:	120 390
Lånesaldo 31.12:	**8 564 571**
Saldo 5 år frem i tid:	7 849 608

Note 6 - Gjeld som er sikret med pant utgjør

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
2230 Andre pantelån	8 564 571	8 684 961
Sum	**8 564 571**	**8 684 961**

Note 7 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
3616 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	25 938	30 888
3685 Diverse inntekter fri	69 135	30 000
3900 Annen driftsinntekt	51 537	0
Sum	**146 610**	**60 888**

Konto 3685 : Privat arbeid ifm takprosjekt Konto 3900 : Endelig oppgjør takprosjekt

Note 8 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5360 Honorarer	321 000	285 000
5330 Styrehonorar	107 000	95 000
5400 Arbeidsgiveravgift	60 348	53 580
Sum	**488 348**	**433 580**

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i regnskapsåret.
Det er utbetalt et prosjektlederhonorar på kr. 321 000 ihht generalforsamlingsvedtak.

Note 9 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6300 Leie lokale	0	2 000
6980 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	30 495	29 700
7430 Gave, ikke fradragsberettiget	0	283
7720 Generalforsamling	0	157
7750 Festeavgift/tomteleie	4 750	4 750
Sum	**35 245**	**36 890**

Note 10 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	112 473	645 169
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	19 952	0
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	94 238	104 581
Sum	**226 663**	**749 750**

Andre opplysninger

Tilleggsinformasjon disponible midler

Selskapet har negative disponible midler,
dette blir dekket inn av byggelån.

Styret har i tillegg vedtatt å øke felleskostnader
i 2025 for å bedre likviditeten.

Tillegsinformasjon byggelån

Selskapet har byggelån i vestbo finans as

med en ramme på 1 500 000,- frem til
31.10.25

Resultat og balanse med noter for Renovasjonsarbeidernes Byggeselskap (RABS) AS.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Renovasjonsarbeidernes Byggeselskap (RABS) AS

Styreleder	Bjarte Magnussen (sign.)	17.03.2025
Styremedlem	Helge Valvik (sign.)	17.03.2025
Styremedlem	Siri Eide (sign.)	17.03.2025
Styremedlem	Karin Arefjord (sign.)	06.03.2025

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

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

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Renovasjonsarbeidernes Byggeselskap AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: JBN95-NSK8S-S0CC3-V77AW-NH7T5-JMUQ1

Shape the future
with confidence

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 den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Penneo Dokumentnøkkel: JBN95-NSK8S-S0CC3-V77AW-NH7T5-JMUQ1

Bergen, 3. juni 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

A member firm of Ernst & Young Global Limited

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

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

Nesslin, Truls
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2263660
IP: 147.161.xxx.xxx
2025-06-03 12:23:34 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: JBN95-NSK8S-S0CC3-V77AW-NH7T5-JMUQ1

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.

Endringer i vedtekter – Legges til nytt punkt

5-3 Prinsipp for brukstilgang:

1.etg.-aksjonær får lov av RABS til å ta i bruk kjelleren som del av sin boenhet, men innredning og bruk skal være lovlig og ikke skade konstruksjonen.

2.etg.-aksjonær får lov av RABS til å ta i bruk loftet som del av sin boenhet, men innredning og bruk skal være lovlig og ikke skade konstruksjonen.

Aksjonær er selv ansvarlig for å skaffe godkjenning av kommunen ved søknadspliktig bruk og ombygging.

RABS eier og har ansvar for konstruksjonen, opprinnelig innredning og opprinnelig isolasjon, herunder vinduer, ytterdør og terrassedør i 1. og 2. etg.

Aksjonær eier og har ansvar for alt av innredning som er gjort av aksjonær og tidligere aksjonærer - herunder f.eks. isolasjon, dampsperre, lufting, ikke original himling, ikke original innerkledning samt sin eller tidligere aksjonærerers riving og ombygging. Innredning som kan skade RABS sin eiendom skal utbedres på aksjonærens regning selv om innredningen er gjort i henhold til datidens standarder. Aksjonærer eier og har ansvar for vinduer i kjeller / loft. Kostnader som oppstår, eller blir høyere på grunn av disse vinduene skal dekkes av aksjonær.

Fremtidig vedlikehold RABS

- Drenering og utvendig isolering
    - Takstmann har gitt drenering TG3 på grunn av alder i nr 43, og det vil trolig gjelde flere boenheter hos oss. Vi bør nok ta en faglig vurdering sammen med en leverandør på behov for drenering i forhold til å sikre et godt innemiljø (kostnadene kan være betydelig, kanskje i størrelsesorden 300 000,- per hus).
- sprekker i fasaden
    - Styret har hatt en gjennomgang med Vestbo som har påpekt flere punkter på fasadene våre der vi bør gjøre utbedringer. Det er vanskelig å si nøyaktig hvor mye arbeid som ligger i disse, men et enkelt anslag fra Vestbo antyder omtrent 170 000,- pluss stilaser
- Rensing av takrenner, og vedlikehold av nedløpene
    - Det beste er om vi slår dette punktet sammen med punktet over der det er mulig, men i f.eks. nr. 33 så er behovet for vedlikehold sånn at man ikke nødvendigvis kan vente. Kostnadene her vil påvirkes av hvor mange stillas man trenger i punktet over.
- Utvendige murer som smuldrer opp (sak fra nr. 41)
    - Muren opp mot vegen i nr. 41 er i ei svært dårleg forfatning. Deler av muren har smuldra ut, og forfallet har eskalert dei siste åra. Tidlegare har det vore ok å vaska over muren med høgtrykksspylar, men dette tek vi ikkje sjansen på å gjera lenger. Det trengst m.a.o. ei opprustning av muren. Dette gjelder også for vår mur i nr. 39 og gjerne flere plasser også. Kostnadene her har jeg ikke oversikt over
- Mur nedenfor nummer 43 mot naboene i Gutenbergsvei, og hekken oppe på muren. Her vil vi først og fremst bruke Vestbo for å uttale seg om ansvarsforholdet, men vi har allerede innhentet anbud på vedlikehold av mur på omtrent 120 000,-.
    - Vi har fått e-post fra vår nabo i Gutenbergsveien. Der han blant annet påpeker;
        - Dette er en forstøtningsmur som skal holde løsmasser og jord på plass i hagen deres og redusere fallet på plenen deres. Det renner nå jevnlig overflatevann ned i vår hage gjennom sprekkene. Det er RABS sitt ansvar å holde forstøtningsmurene ved like, og sørge for forsvarlig drenering av egen tomt.
        - Slyngplanten er en del av RABS sin hagebeplantning, som sprer seg til plage og skade for naboer på grunn av manglende beskjæring. Akkurat som vi beskjærer egen bøkehekk og trær når dere ber om det, bør dere etter vårt syn vise tilsvarende ansvar.
- Brannvarsler system (Nåværende går ut i 2027).

    - Opprinnelige brannvarslere har holdbarhet til 2027. Det kan være noen som allerede er byttet ut, men det vil være behov for en investering i brannsikkerhet. Det er derfor naturlig å undersøke behovet for løsninger som er naturlig for vår type bygningsmasse. Vestbo har samarbeid med bl.annet. Sfty og Firesafe
- Brannstiger med Ryggbøyler, og gelender på takbro.
    - Dette var ikke et krav ved installering, men vil være et krav i dag og gjøre evakuering tryggere.
- El kontroll
    - Det begynner å bli minst 10-12 år siden sist eltilsyn, og det vil være naturlig at vi gjennomfører et nytt. Det obligatoriske tilsynet er omtrent hvert 20 år, men forsikringsselskapet vårt gir en rabatt for el kontroll, og vestbo støtter med kr. 200 per leilighet for el kontroll.
- Våtromskontroll
    - Som for El kontroll vil aksjelaget få 5 % rabatt på forsikring, og kr. 200,- i støtte fra Vestbo.
- Vedlikehold inngangspartier
    - Det er blitt foreslått å gjøre vedlikehold på inngangspartiet. Dette kan gjøres på dugnad i høst om vi klarer å samle en gjeng. Det er først og fremst lektene på taket som bør skiftes og males, takpappen må vurderes og veggplankene kan vaskes og males.
    - Skifte ytterdører
- Utvendig tak
    - Her bør fagfolk vurdere behovet for skifte av utvendig tak

- Tidshorisonten på disse punktene varierer, og det er ikke behov for å ta alt på en gang, men behov for finansiering må vurderes per prosjekt, og aksjonærene må være forberedt på flere økninger av husleien

Andre ekstraordinære kostnader som kommer i nær fremtid.

- 4 oppgjør etter takprosjektet
- Kompensasjon Persenbakken 49 for å ha forskuttert takprosjektet selv.
- Sluttrapport på alle loftene, og gjennomgang fra konsulent på loftene der det fortsatt er ting som ikke helt er avklart.
- Prosjekthonorar 2025
- Refinansiere byggelån



Mer informasjon finner du på
Min side, www.vestbo.no

Generalforsamling RABS tirsdag 3 juni 2025 kl 18:00

1. **Konstituering**
   1.1. Status fremmøte – 18 aksjonærer + en fullmakt
   1.2. Godkjenning av innkalling og dagsorden
   1.3. Valg av møteleder - Bjarte
   1.4. Valg av referent - Siri
   1.5. Valg av protokollvitne - Carly
   1.6. Valg av tellekorps – Karin

2. **Godkjenning av årsregnskap for året 2024/Revisjonsberetning**
   Vedtak: Årsregnskapet 2024 ble godkjent.
   Revisors beretning ble tatt til etterretning.
   Innspill: mer detaljerte noter

3. **Fastsetting av godtgjørelse til styret**
   Styrets Leder kr. 80 000,-
   Styremedlem kr. 8 000,-
   Sum Styret kr. 104 000,-
   Prosjektleder kr. 154 000,-
   Foreslått styrehonorar vedtas

4. **Valg**
   4.1. Valg av styremedlemmer
   Siri Eide - Styremedlem
   Helge Valvik - Styremedlem
   Foreslått styremedlemmer blir valgt for en periode til.
   4.2. Valg av varamedlemmer
   Svein Ivar Angell foreslås som varamedlem for ett år til.
   Foreslått varamedlem blir valgt for ett nytt år.
   4.3. Styrets sammensetning etter valget
   Styreleder Bjarte
   Styremedlem Karin
   Styremedlem Helge
   Styremedlem Siri
   Varamedlem Svein Ivar Angell
   4.4. Valg av valgkomite
   Valgkomite med Jørgen Brandt og Marianne Børhaug er ikke på valg da de fortsatt er siste aksjonærer som gikk ut av styret.
   Valgkomiteen forblir uendret.

5. Saker fremmet av styret

5.1. Fremtidig vedlikehold

Styret har utarbeidet en liste over fremtidig vedlikehold.

Forslag fra salen å hyre inn en fagperson for å utarbeide en tilstandsrapport med liste over prioritert vedlikehold

5.2. Økning av fellesgjeld

Som følge av fremtidig vedlikeholdsbehov, byggelån og avslutningskostnader tak prosjekt foreslår styret å øke langsiktig gjeld fra ca. 8,5 mill og til 12 millioner. Effekten av dette blir en estimert økning av felleskostnadene på kr. 730 / kr 760 per måned. I tillegg foreslår styret å øke husleien med ca kr. 200 per leilighet (i henhold til brøk) i måneden til fremtidig vedlikehold.

Gjelden vil disponeres som følger:

Refinansierer byggelån 1 500 000,-

Prosjekt honorar 250 000,-

Resterende kostnader takprosjekt 600 000,-

Ekstraordinært vedlikehold 1 150 000,-

Vedtak:

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å refinansiere dagens langsiktige gjeld i DNB sånn at nytt lån blir inntil kr. 12 000 000,-. Lånet skal benyttes til punktene som beskrevet i saken, men kan justeres når endelig kostnad fremkommer.

5.3. Kompensasjon Persenbakken 49

Persenbakken 49 har lagt ut for kostnadene med sitt tak, og det har vært en avtale at RABS kompenserer aksjonærene i henhold til hva de andre loftene har kostet å rette opp. Kostnadene for de andre loftene er mer eller mindre klar, så like over sommeren vil jeg tro vi kan forhandle om en kompensasjon.

Vedtak:

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å forhandle om kompensasjon for Persenbakken 49.

5.4. Endring av vedtektene

Som et resultat av takprosjektene har det vært for mange diskusjoner om hva aksjonærene er ansvarlig for, og hva RABS er ansvarlig for. Styret foreslår derfor at vi legger til ett ekstra punkt i Vedtektene § 5 for å forenkle ansvarsdelingen i fremtidige prosjekter.

Vedtak:

Vi utsetter denne saken til høsten da vi trenger å formulere vedtektsendringen mer presist. Vi søker juridisk hjelp fra Vestbo til dette.

Bergen 24. juni 2025

Bjarte Magnussen

Carly Svantesvold

Siri Eide
Referent

Til stede på generalforsamling i RABS tirsdag 03.06.2025

Nr	Egt	Navn
43	1	Judit Johstad Bragelien
53	1	Anne Berg Hansen
43/33	1/2	Ole Christian Endresen
45	2	Frank Jensen
45	1	Bente Tveito
49	1/2	Siv Britt Mundal
33	1	Rune Eide
47	1	Inge Geithus
41	1	Svein Ivar Angell og Vigdis Berg
25	1	Svein Grasdal
25	2	Asbjørn Træet
31	1	Carly Svantesvold og Rolf Nitter
31	2	Fullmakt Vigdis Kaland
47	2	Jon Egil Austrheim
39	1	Bjarte Magnussen
27	2	Helge Valvik
29	1	Karin Arefjord
29	2	Siri Eide
41	2	Cathrine Meyer Amundsen

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 167/166/0/0
Utlistet 25. mars 2026

Om rapporten

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

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

I den grad vektoriserte (geometriske) arealformålsflater, hensynsoner, 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
261197994	Grunneiendom	0	Ja	2 248,2 m²	Usikker	-	Ja
261198074	Grunneiendom	0	Nei	903,4 m²	Usikker	-	Ja

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

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
3780001	31	BERGENHUS. GNR 167 BNR 96, FLØYEN VANNBASSENG	199806835	20.08.1998

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y1	100,0 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

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

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	15,4 %

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
15750000	BERGENHUS. KDP SANDVIKEN - FJELLSIDEN NORD	3 - Endelig vedtatt arealplan	19.02.2001	100,0 %

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
15750000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	100,0 %
15750000	1 - Nåværende	610 - Veiareal	< 0,1 % (0,0 m²)

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
71660000	35	Bergenhus. Gnr. 167, bnr. 399 mfl., Sandviken mobilitetspunkt	1	202317345
71720000	35	Bergenhus, Bybanen, Delstrekning Kaigaten - Sandviken	1	202416958
3780000	30	BERGENHUS. ØVRE SANDVIKSVEIEN 29 A, SMÅMØLLEN 24 RODE 164A, 168D	3	-
64180000	35	BERGENHUS. GNR 168 BNR 563 MFL., MULEBANEN	3	202221822
65810000	34	BERGENHUS. BYBANEN FRA SENTRUM TIL ÅSANE, DELSTREKNING 2, SANDBROGATEN-EIDSVÅGTUNNELEN	3	202220562

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
167/202	139311175-1	Ombygging	Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	22.01.2026	202516141
167/23	139309383-1	Ombygging	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Rammetillatelse	03.03.2026	202518104
167/23	139309383-1	Ombygging	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Rammetillatelse	03.03.2026	202518104

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 25. mars 2026

BERGEN
KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

Kommuneplanens arealdel

BERGEN KOMMUNE

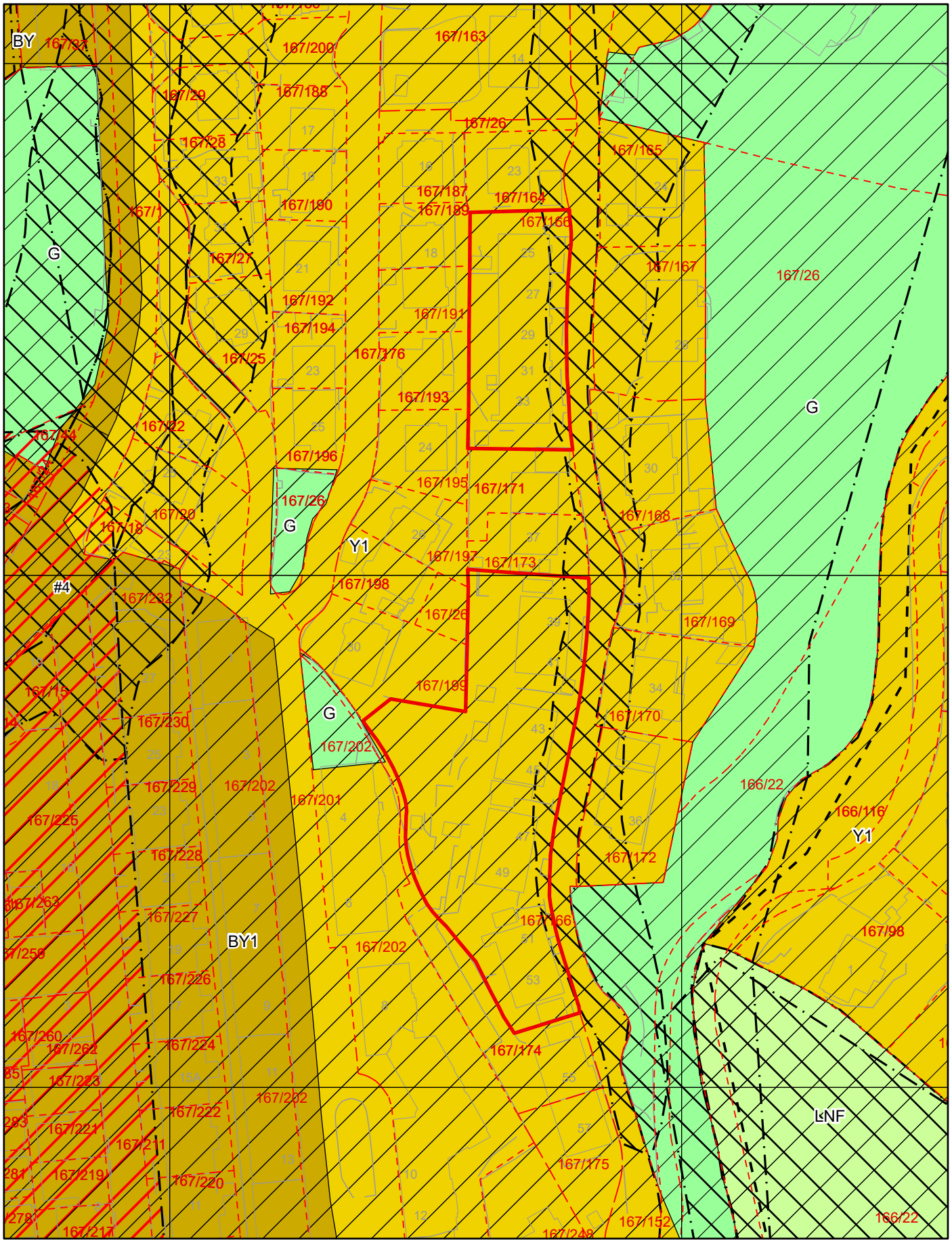
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 25.03.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 167/166
Adresse: Persenbakken 25 m.fl.

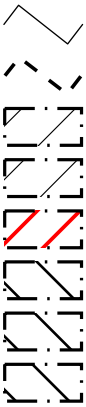
N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Bestemmelsegrense

Angitthensyn friluftsliv

Angitthensyn kulturmiljø

Faresone

Støysone grønn

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Byfortettingssone

Ytre fortettingssone

Grønnstruktur

LNF

Kommunedelplan

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 25.03.2026

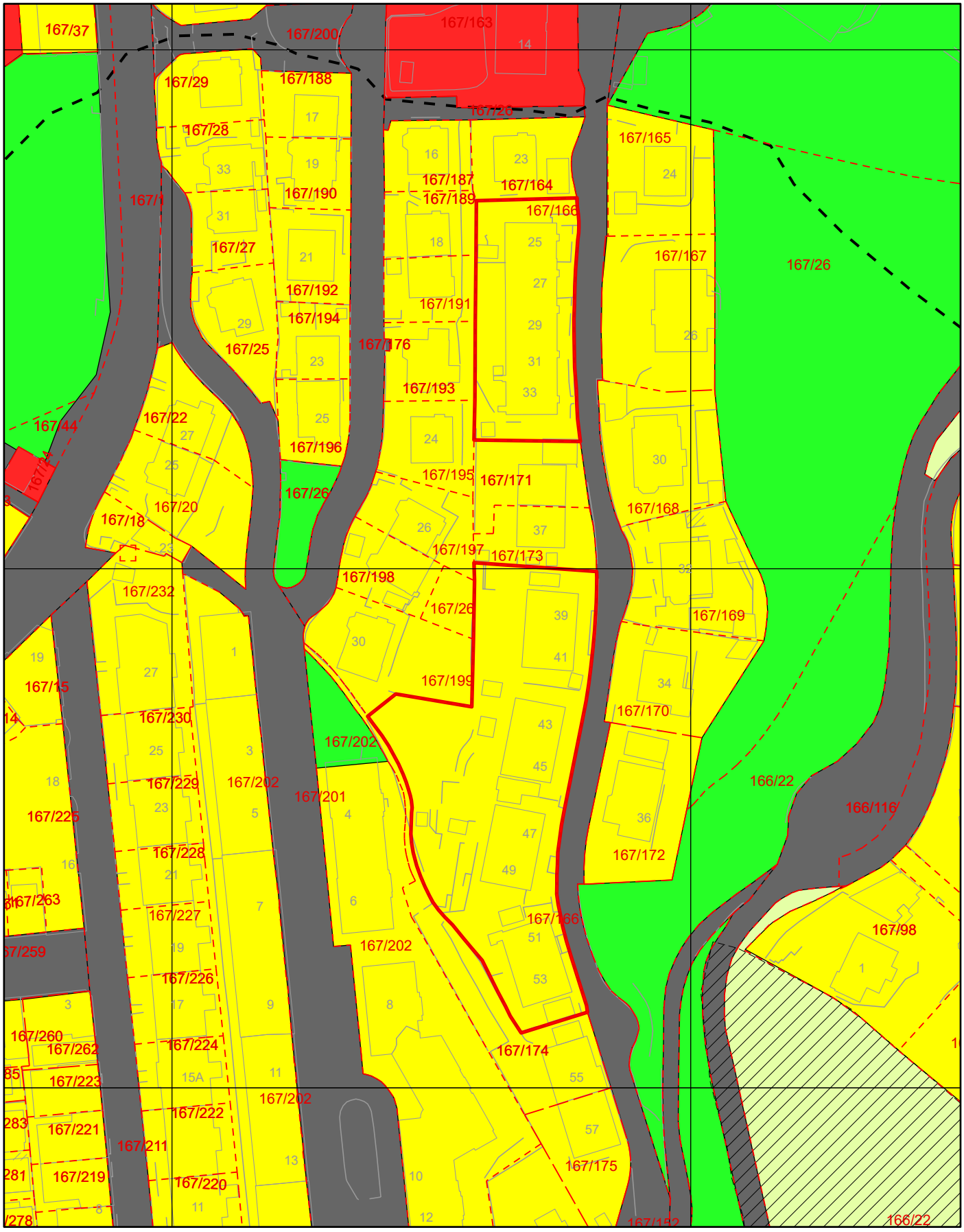
Arealplan-ID: 15750000
Gnr/Bnr/Fnr: 167/166
Adresse: Persenbakken 25 m.fl.

BERGEN KOMMUNE

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommunedelplan


Vegkryss u/bakken fremtidig


Hovedturveg, nåværende


Grense for restriksjonsområde


Arealformålgrense


Andre restriksjoner

KDP Arealbruk-PBL1985

Boligområde (N)


Offentlig bebyggelse (N)


Friområde (N)

LNF-område (N)


Vegareal (N)

Nabolagsprofil

Persenbakken 27 - Nabolaget Mulen/Breistølen - vurdert av 52 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

Mulen Linje 10	1 min 0.1 km
Norges Fiskerimuseum Linje BEF	12 min 1 km
Bradbenken kai Linje BEF	15 min 1.2 km
Byparken Linje 1, 2	22 min 1.8 km
Olav Kyrres gate/Festplassen Buss, trikk	22 min 1.9 km

Skoler

Krohnengen skole (1-7 kl.) 381 elever, 27 klasser	8 min 0.7 km
Christi Krybbe Skoler (1-7 kl.) 172 elever, 14 klasser	14 min 1.2 km
Rothaugen skole (8-10 kl.) 593 elever, 38 klasser	7 min 0.6 km
Danielsen ungdomsskole Bergen (8-10 kl.) 270 elever, 18 klasser	20 min 1.7 km
Bergen katedralskole 465 elever, 18 klasser	17 min 1.5 km
Danielsen videregående skole 520 elever, 20 klasser	18 min 1.6 km

«Stille og rolig, gode turmuligheter, fantastisk utsikt og fine solforhold.»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 94/100

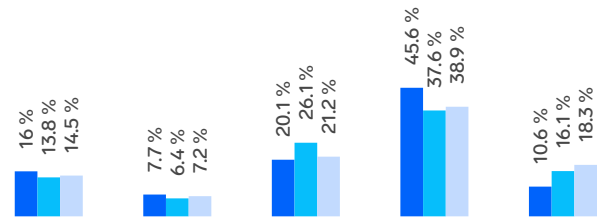
Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100

Naboskapet

Godt vennskap 79/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Mulen/Breistølen	610	296
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Mulesvingen barnehage (0-5 år) 62 barn	3 min 0.2 km
Sandviken barnehage (1-5 år) 30 barn	7 min 0.6 km
Christinegård barnehage (1-5 år) 50 barn	8 min 0.7 km

Dagligvare

Bunnpris Mulen Søndagsåpent	2 min 0.2 km
Joker Sandviken	5 min

FINN

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

Primære transportmidler

1. Gående
2. Egen bil
3. Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

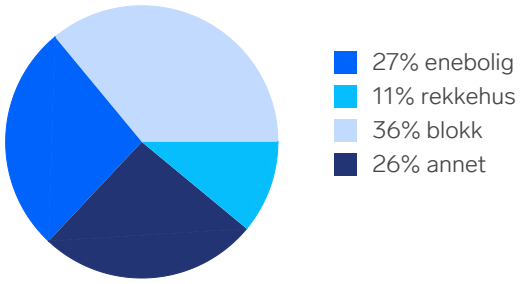
Støynivået
Lite støynivå 94/100

Trafikk
Lite trafikk 90/100

Sport

Mulebanen/Christinegård kunstgress Ballspill	3 min 0.3 km	
Meyermarken balløkke grus Ballspill	4 min 0.3 km	
MOVA Sandviken	11 min	
Norrønahallen	11 min	

Boligmasse



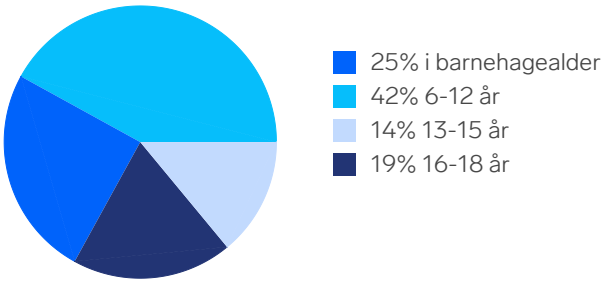
«Fantastisk område over forurensning fra biltrafikk og gode aktivitetsmuligheter for de fleste»

Sitat fra en lokalkjent

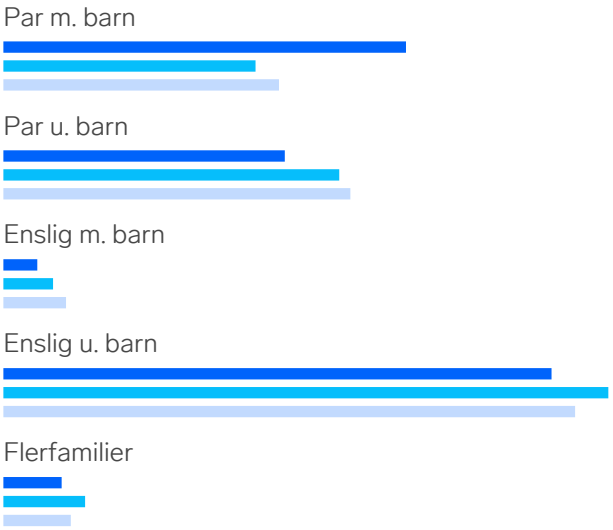
Varer/Tjenester

Galleriet	20 min
Sandviken apotek	9 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



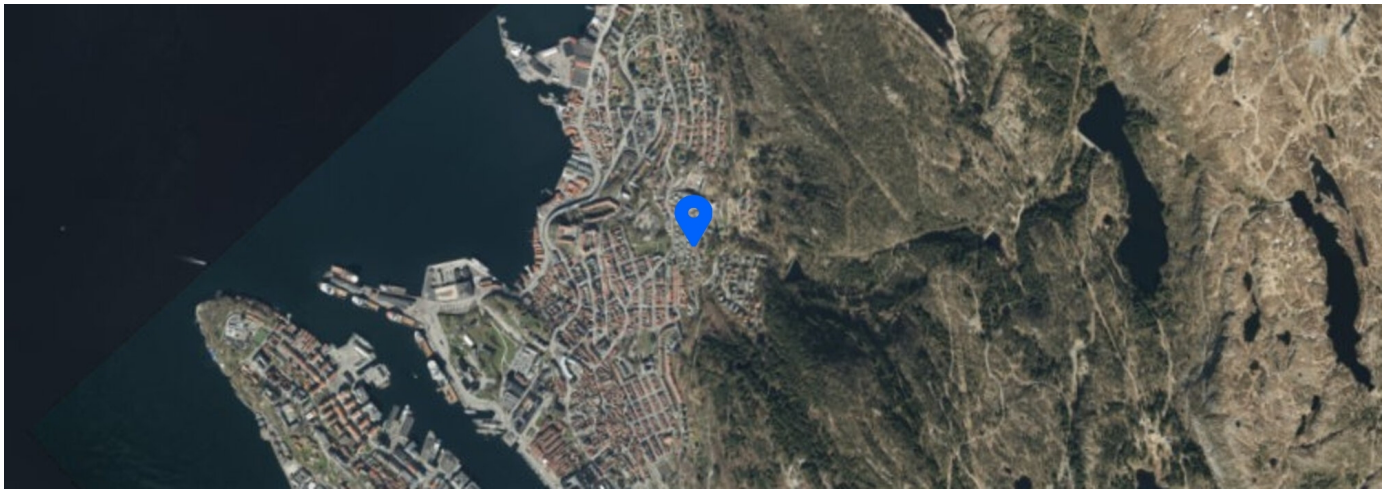
Familiesammensetning

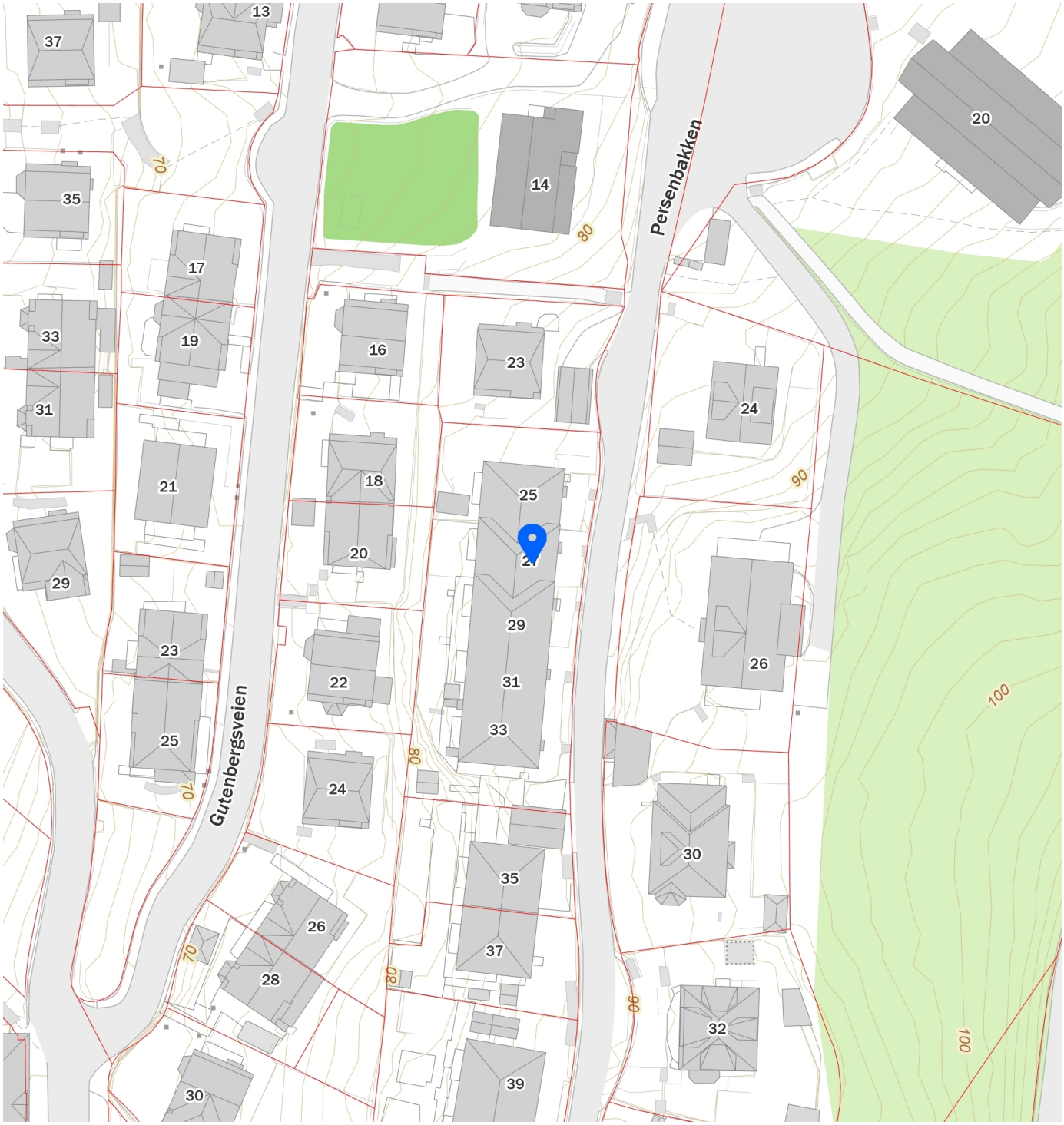


Sivilstand

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	63%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

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





FINN

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