

A modern dining room with a light-colored wooden table and dark grey chairs. A black metal shelving unit holds decorative items. A tall, thin floor lamp stands near a sofa. A large window is on the right.

aktiv.

Strandgaten 234, 5004 BERGEN

**Flott 3-roms med sentral
beliggenhet på Nordnes!**



Eiendomsmegler MNEF | Salgsleder | Partner

Sigbjørn Helland

Mobil 407 68 475

E-post sigbjorn.helland@aktiv.no

Aktiv Bergen Vest

Sjøkrigsskoleveien 15, 5165 LAKSEVÅG. TLF. 55 59 05 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 490 000,-
Fellesgjeld: Kr 48 037,-
Omkostn.: Kr 1 390,-
Total ink omk.: Kr 6 539 427,-
Felleskostn.: Kr 6 087,-
Selger: Evelyn Haaland Grøttveit
Andreas Grøttveit Haaland

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1977
BRA-i/BRA Total 83/83 kvm
Tomtstr.: 1840.5 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 165, bnr. 89
Andelsnr.: 48
Oppdragsnr.: 1505260072

Velkommen!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Sigbjørn Helland har gleden av å presentere Strandgaten 234! Dette er en flott og sentral 3-roms leilighet med vestvendt balkong, to soverom og gangavstand til "alt". I 2022 ble leiligheten renoverert med bl.a. rør-i-rør, nytt bad og kjøkken og oppgradering av det elektriske anlegget.

Kort fortalt:

Vestvendt balkong på 14 m² med gode solforhold
Store vindusflater og mye naturlig lysinnslipp
Mye inkludert i felleskostnader med bl.a. varmtvann, TV/internett, kommunale avgifter
2 soverom og walk-in-closet
Heis i bygget
3 eksterne boder
Mulighet for parkering

Området:

Meget sentral beliggenhet med umiddelbar nærhet til busstopp og dagligvarebutikker
Kort gange til sentrumskjernen
Flotte Nordnesparken like i nærheten



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	20
Egenerklæring	36
Nabolagsprofil	83
Budskjema	91

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 83 kvm

BRA totalt: 83 kvm

TBA: 14 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

3. etasje

BRA-i: 83 kvm. Entrè/gang, stue/kjøkken, bad, 2 soverom, walk-in-closet.

TBA fordelt på etasje

3. etasje

14 kvm. Balkong.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1840.5 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt.

Beliggenhet

Leiligheten har en sentral og fin beliggenhet på Nordnes med kort vei til alt av fasiliteter og servicetilbud. Her bor man tilbaketrukket i rolige omgivelser blant klassiske Bergenshus. Til Torgallmenningen bruker man bare et par minutter til fots, og på veien dit går man forbi flere hyggelige spisesteder og kafeer.

Nærheten til Nordnesparken og sjøen gir gode muligheter for rekreasjon og friluftsliv.

Like i nærheten finner man flere dagligvarebutikker som Kiwi og Rema 1000, og på søndager er Bunnpris ved Klosteret åpen.

Bare noen få minutters gange fra leiligheten finner man Nordnesparken, ytterst på Nordnespynten. Parken er et populært sted for både spaserturer, piknik og rekreasjon. Her finner du også Nordnes sjøbad. For de små er den nye lekeklassen på

Tollbodalmenningen en populær destinasjon.

Rett i nærheten ligger USF Verftet, Bergens største kultur- og konsertscene.

For studenter dette et ideelt sted å bo, med kort vei til utdanningsinstitusjoner og et levende nabolag med et rikt kulturliv.

Kort sagt, Strandgaten 234, tilbyr en unik mulighet til å bo sentralt i Bergen, med alle byens fasiliteter rett utenfor døren, samtidig som man kan nyte en tilbaketrukket og fin beliggenhet.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Leiligheten ligger i et område med tilsvarende bebyggelse.

Bygningssakkyndig

Daniel Ulvatn

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen.

Balkong med tilkomst fra stue/kjøkken, oppmålt til 14m².

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 3. etasje og inneholder entré/gang, stue/kjøkken, bad, to soverom, walk-in-closet og balkong.

I gangen er det god plass til å henge av seg yttertøy og sette fra seg sko i garderobeskap. For ytterligere oppbevaring har leiligheten tre eksterne boder - en på loftet, og to i kjeller.

Leiligheten har en åpen stue- og kjøkkenløsning som gir maksimal utnyttelse av arealet. Her er det god plass til både sitte- og spisegruppe. Rommet har godt med naturlig lysinnslipp fra store vindusflater. Fra stuen er det utgang til en trivelig balkong på ca. 14 m². Balkongen er vestvendt og har gode solforhold. Her er det plass til utemøbler, grill og hyggelig beplantning. Balkongen er overbygget og kan dermed benyttes også på gråværsdager.

Kjøkkenet er romslig og har godt med både skap- og benkeplass. Kjøkkenet har innredning fra Sigdal med glatte fronter og laminat benkeplate. Kjøkkenet ble montert i 2022. Av integrerte hvitevarer finner man kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, vinskap, kaffemaskin, mikrobølgeovn og stekeovn. Her ligger alt til rette for å diske opp middag til både hverdag og fest.

Leiligheten har to soverom. Hovedsoverommet er romslig og kan enkelt innredes med dobbeltseng og tilhørende møblement som nattbord og kommode. Fra soverommet er det adgang til walk-in-closet – perfekt for oppbevaring. Soverom nummer to passer fint som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor etter behov. Det er også her plass til seng med tilhørende møblement.

Badet ble pusset opp i 2022 og inneholder baderomsinnredning med to servanter, vegghengt toalett, dusj og opplegg for vaskemaskin.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Kjøkken > 3. Etasje > Stue/kjøkken - 35.1m² > Avtrekk: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak TG2 i henhold til NS3600. For å oppnå TG1 må det etableres utblåsning fra kjøkkenventilator til fri luft.

Ingen forhold er gitt TG3.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

TV/bredbånd er inkl. i felleskostnader.

Parkering

Det medfølger ikke fast parkering.

Andelseiere har fortrinnsrett til garasjeplass. (ansiennitet) 38 garasjeplasser. Ved ledig kapasitet er det mulig å leie ut til eksterne. Er alle garasjeplassene utleid til interne kan andelseiere stå på venteliste. Ta kontakt med styret for fordeling av plasser. 7 parkeringsplasser ute.

Styreleder opplyser (per 25.02.26) at det er venteliste på garasjeplasser, men at det er et par ledige utvendige parkeringsplasser. Ved leie av plass betales det et gebyr for parkering/garasje.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige Forsikring ASA, polisenummer 87542659

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Varmekabler i gulv på bad. Ellers elektrisk oppvarming i leiligheten.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 6 490 000

Omkostninger kjøper

6 490 000 (Prisantydning)

48 037 (Andel av fellesgjeld)

6 538 037 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

1 390 (Omkostninger totalt)

10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

6 539 427 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 548 327 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 551 127 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkl. i felleskostnader.

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Varmtvann, TV/bredbånd, kommunale avgifter/eiendomsskatt, avdrag/renter fellesgjeld, drift, strøm i fellesareal, felles bygningsforsikring, forretningsførsel

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 087

Andel Fellesgjeld

Kr 48 037

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

16.02.2026

Andel fellesformue

Kr 47 861

Andel fellesformue dato

31.12.2026

Borettslaget

Borettslagsnavn

Borettslaget Strandgaten 230-234

Organisasjonsnummer

954483126

Andelsnummer

48

Om borettslaget

Leiligheten er tilknyttet Borettslaget Strandgaten 230-234.

Andelseierne har mulighet til å leie hybel i bygget. Perfekt dersom man har gjester på besøk.

Det er tilfluktsrom i borettslagets kjeller.

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Bank: Husbanken

Lånenr.: 13544748

Lånebeskrivelse: Husbanken

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 4,16%

Rentetype: Flytende rente

Andel av saldo: 11 278,26

Total saldo lån: 697 512,00

Innfrielsesdato: 30.06.2029

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 95217492824
Lånebeskrivelse: Handelsbanken
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,85%
Rentetype: Flytende rente
Andel av saldo: 36 758,85
Total saldo lån: 2 273 376,00
Innfrielsesdato: 30.12.2029

Fellesgjeld pr. 16.02.2026: 48 037,11

Total fellesgjeld for Borettslaget Strandgaten 230-234 pr. 16.02.2026: 2 970 888,00

Forkjøpsrett

Andelseiere i borettslaget og de øvrige andelseierne i boligbyggelaget, har forkjøpsrett dersom andel skifter eier. Forkjøpsretten blir utlyst i etterkant av salget.

Regnskap/budsjett

Hentet fra årsregnskap 2024:
Driftsinntekter: 4 896 633,-
Driftskostnader: 3 245 719,-
Årsresultat: 1 548 234,-

Styreleder opplyser at det per tid ikke er planlagt arbeid i laget som vil ha påvirkning på andelens fellesgjeld/felleskostnad.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli

godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Henvend deg til megler for å få dette tilsendt.

Dyrehold

Dyrehold er kun tillatt etter skriftlig melding til og godkjenning av styret. Dyrehold skal ikke være til sjenanse for øvrige beboere

Forretningsfører

Forretningsfører

BOB BBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 165, bruksnummer 89 i Bergen kommune. Andelsnr. 48 i Borettslaget Strandgaten 230-234 med orgnr. 954483126

Tinglyste heftelser og rettigheter

På borettslagets grunnboksblad er det tinglyst borettslagets fellesgjeld og heftelser/servitutter.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert, 21.06.1977.

Tiltaket gjelder butikk - kontor - og boligbygg.

Det er foreligget ferdigattest for fasadeendring, datert 31.10.2003.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

21.06.1977.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Området er regulert til forretningsbygninger, lettere industri, håndverk, lager osv. og boligblokk ifølge Bergen kommune.

Området er i henhold til gjeldende kommuneplan avsatt til byfortettingssone ifølge Bergen kommune.

Reguleringsplaner på grunnen:

PlanID: 10090000. Plannavn: BERGENHUS. NORDNES, ØSTRE DEL AV NORDNESHALVØYA. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttrådt: 27.11.1946. Dekningsgrad: 52,6%.

PlanID: 11690000. Plannavn: BERGENHUS. NORDNES, REGULERINGSENDRING MELLOM NORDNESVEIEN - NORDNESBAKKEN, NORDNESGATEN OG FRITZNER SMAUET. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttrådt: 12.06.1969. Dekningsgrad: 47,4%.

Kommuneplan:

PlanID: 65270000. Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018. Ikrafttrådt: 19.06.2019. Dekningsgrad: 100%.

Arealformål i kommuneplanen:

PlanID: 65270000. Arealstatus: Nåværende. Arealformål: 1130 - Sentrumsformål. Beskrivelse: Byfortettingssone. Dekningsgrad: 100%.

Hensynssoner angitt hensyn - kulturmiljø:

PlanID: 65270000. Hensynssonetype: KpAngittHensynSone. Hensynssonenavn: H570_2. Beskrivelse: 1944 - området. Dekningsgrad: 100%.

PlanID: 65270000. Hensynssonetype: KpAngittHensynSone. Hensynssonenavn: H570_7. Beskrivelse: Historisk sentrum. Dekningsgrad: 100%.

Hensynssoner båndlegging:

PlanID: 65270000. Hensynssonetype: KpBåndleggingSone. Hensynssonenavn: H730_1. Beskrivelse: Båndlagt etter lov om kulturminner. Dekningsgrad: 100%.

Hensynssoner faresone:

PlanID: 65270000. Hensynssonetype: KpFareSone. Hensynssonenavn: H390_2. Beskrivelse: Luftkvalitet - gul sone. Dekningsgrad: 100%.

Hensynssoner gul støy:

PlanID: 65270000. Hensynssonetype: KpStøySone. Hensynssonenavn: H220_3. Beskrivelse: Vei støy - gul sone. Dekningsgrad: 13,5%.

Hensynssoner rød støy:

PlanID: 65270000. Hensynssonetype: KpStøySone. Hensynssonenavn: H210_3. Beskrivelse: Vei støy - rød sone. Dekningsgrad: 25,5%.

Bestemmelsesområder:

PlanID: 65270000. Bestemmelsesområde: #4. Bestemmelseshjemmel: 5 -

Byggegrense, utb.volum, funksjonskrav. Dekningsgrad: 100%.

Kommunedelplan:

PlanID: 15780000. Plannavn: BERGENHUS. KPD SENTRUM. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttrådt: 10.12.2001. Dekningsgrad: 100%.

Arealformål i kommunedelplan:

PlanID: 15780000. Arealstatus: Nåværende. Arealformål: 190 - Annet byggeområde. Dekningsgrad: 75,5%.

PlanID: 15780000. Arealstatus: Nåværende. Arealformål: 110 - Boligområder. Dekningsgrad: 15,9%.

PlanID: 15780000. Arealstatus: Nåværende. Arealformål: 630 - Fotgjengerstrøk. Dekningsgrad: 8,6%.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:

Eiendom: 165/85. Bygningsnr.: 139285697-1. Endring: Ombygging. Bygningstype: Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer. Status: Igangsettingstillatelse. Dato: 28.04.2025. Saksnr.: 202312846. Gjelder bruksendring fra næring til bolig på adresse Strandgaten 223.

Eiendom: 165/363. Bygningsnr.: 301342217. Bygningstype: Enebolig. Status: Rammetillatelse. Dato: 29.04.2024. Saksnr.: 202312644.

Eiendom: 165/363. Bygningsnr.: 301175486. Bygningstype: Offentlig toalett. Status: Igangsettingstillatelse. Dato: 06.03.2023. Saksnr.: 202224638.

Eiendom: 165/363. Bygningsnr.: 301338836. Bygningstype: Enebolig. Status: Rammetillatelse. Dato: 26.04.2024. Saksnr.: 202312641.

Eiendom: 165/1104. Bygningsnr.: 301229894. Bygningstype: Tribune og idrettsgarderobe. Status: Rammetillatelse. Dato: 14.07.2023. Saksnr.: 202228455.

Konferer megler.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag kr 55 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

2 500 Betalingsutsettelse

15 000 Kommunale opplysninger

22 900 Markedspakke

9 000 Oppgjørshonorar

15 000 Tilrettelegging

3 500 Visninger/overtakelse per stk (maks 1).

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk

Det er gitt salgsgaranti på oppdraget. Intet salg - ingen regning. Det gjelder ikke foto, tilstandsrapport og evt. styling. Ved annonsering på Finn.no, har meglerforetaket krav på dekket markedspakke.

Ansvarlig megler

Sigbjørn Helland
Eiendomsmegler MNEF | Salgsleder | Partner
sigbjorn.helland@aktiv.no
Tlf: 407 68 475

Ansvarlig megler bistås av

Sigbjørn Helland
Eiendomsmegler MNEF | Salgsleder | Partner
sigbjorn.helland@aktiv.no
Tlf: 407 68 475

Oppdragstaker

Aktiv Bergen Vest AS, organisasjonsnummer 930567795
Sjøkrigsskoleveien 15, 5165 LAKSEVÅG

Salgsoppgavedato

26.02.2026

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Strandgaten 234 , 5004 BERGEN

 BERGEN kommune

 gnr. 165, bnr. 89

 Andelsnummer 48

Sum areal alle bygg: BRA: 83 m² BRA-i: 83 m²



Befaringsdato: 12.02.2026

Rapportdato: 13.02.2026

Oppdragsnr.: 21285-1123

Referansenummer: BA4261

Autorisert foretak: TBDU AS




Takstmann & Byggmester
Daniel Ulvatn



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Tbdu AS - Takstmann & Byggmester Daniel Ulvatn

Med solid fagkompetanse innen bygg, tilstandsvurdering og teknisk rådgivning leverer Tbdu AS rapporter og tjenester for både bolig og eiendomsmarkedet.

TBDU AS leverer blandet annet følgende tjenester:

Tilstandsrapporter

Vedlikeholdsplaner og tiltaksplaner

Prosjektledelse og teknisk rådgivning

Reklamasjonstakst og uavhengig vurdering ved tvister

Uavhengig kontroll

Fagmann på visning eller overtakelse



Rapportansvarlig

Daniel Ulvatn

Daniel Ulvatn

Uavhengig Takstingeniør

du@tbdu.no

955 50 498



NITO

Takstmann & Byggmester
Daniel Ulvatn

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1977

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen.
Balkong med tilkomst fra stue/kjøkken, oppmålt til 14m².

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater og betong. Overflater ble visuelt kontrollert, uten å registrere synlige skader eller andre avvik utover normal bruksslitasje. Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utifra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

Etasjeskiller er av betongdekke. Kontrollert med laser.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører, glassdør fra gang til stue/kjøkken.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad - 6.7m²
Badet er renovert i 2022
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 4.5cm .
Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, dusjvegg og opplegg for vaskemaskin.
Sentral avtrekk, tilluft fra tilstøtende rom.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Det er målt via inspeksjonssluk på soverom . Fuktmåling i konstruksjonen ble målt til under 6%.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Sigdal kjøkken innredning med glatte fronter, overskap med glassdører. Benkeplaten er av laminat med underlimt vask. Det er kjøleskap, frysenskap, oppvaskmaskin, platetopp, vinskap, kaffemaskin, micro, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast i leilighet.
Boligen har naturlig ventilasjon. Ventilator i vinduer, sentral avtrekk på bad.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen.
VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG
El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens

kompetanseområde. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.
Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet.
Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk kontroll.

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

[Gå til side](#)

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

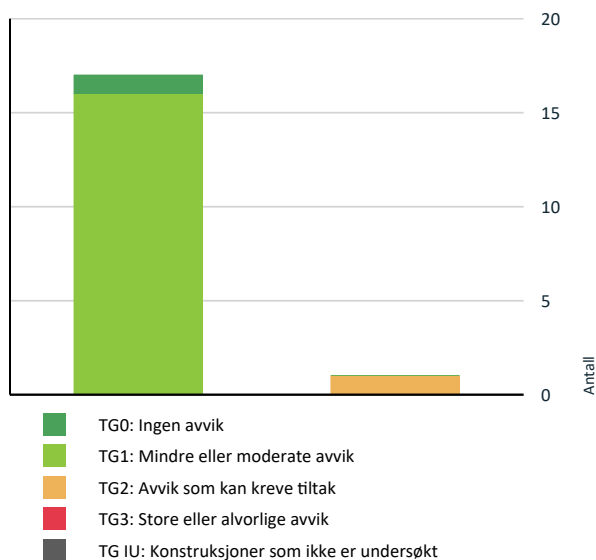
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger
- Tegninger er ikke oversendt for kontroll/gjennomgang.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Kjøkken > 3.Etasje > Stue/kjøkken - 35.1m2 >
Avtrekk

[Gå til side](#)

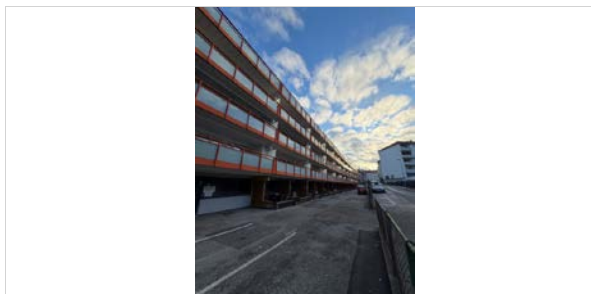
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1977

Kommentar
Kilde: PropCloud

Anvendelse

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Leiligheten er renoverert i 2022. Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Takkonstruksjon, takteking, nedløp/renner, utvendig fasade og vinduer vedlikeholdes av borettslaget.

UTVENDIG

! TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen.



datert 2003



Ukjent dato



datert 2008

! TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen.



Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med tilkomst fra stue/kjøkken, oppmålt til 14m2.



INNSENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater og betong. Overflater ble visuelt kontrollert, uten å registrere synlige skader eller andre avvik utover normal bruksslitasje. Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utifra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke. Kontrollert med laser.



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører, glassdør fra gang til stue/kjøkken.



VÅTROM

3.ETASJE > BAD - 6.7M2

Generell

Badet er renovert i 2022



3.ETASJE > BAD - 6.7M2

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

3.ETASJE > BAD - 6.7M2

TG 1 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 4.5cm .

3.ETASJE > BAD - 6.7M2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2022 Kilde: Eier



3.ETASJE > BAD - 6.7M2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, dusjvegg og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

3.ETASJE > BAD - 6.7M2

TG 1 Ventilasjon

Sentral avtrekk, tilluft fra tilstøtende rom.

3.ETASJE > BAD - 6.7M2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Det er målt via inspeksjonsluke på soverom . Fuktmåling i konstruksjonen ble målt til under 6%.



KJØKKEN

3.ETASJE > STUE/KJØKKEN - 35.1M2

TG 1 Overflater og innredning

Sigdal kjøkken innredning med glatte fronter, overskap med glassdører. Benkeplaten er av laminat med underlimt vask. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, vinskap, kaffemaskin, micro, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Årstall: 2022 Kilde: Eier



3.ETASJE > STUE/KJØKKEN - 35.1M2

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak

TG2 i henhold til NS3600. For å oppnå TG1 må det etableres utblåsning fra kjøkkenventilator til fri luft

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Årstill: 2022 Kilde: Eier



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast i leilighet.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Ventiler i vinduer, sentral avtrekk på bad.

TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.
Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter denne bygningsdelen.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskriften 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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.

VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG

El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er taksmannens kompetanseområde. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.

Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk kontroll.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstill)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2019 Sikringskapet og el anlegget er renoveret i 2019 og 2022.
Kilde: Egenerklæring til selger.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på

Tilstandsrapport

kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

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

Nei

Generell kommentar

Det er foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel.

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkynndige 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Ingen avvik.



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



Helse, miljø og sikkerhet

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

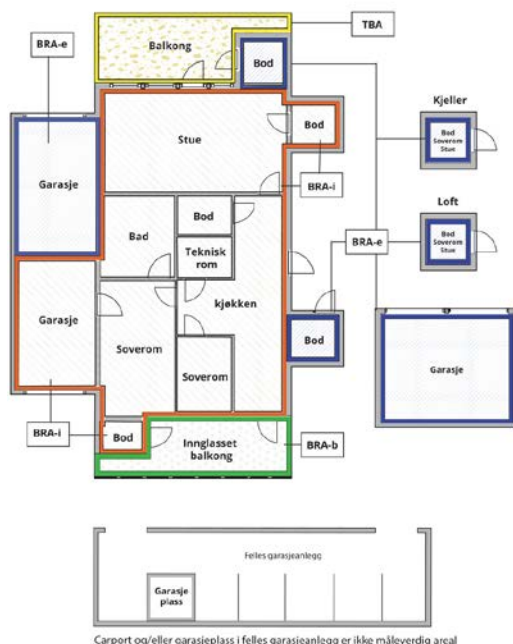
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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 bodar
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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3.Etasje	83			83	14
SUM	83				14
SUM BRA	83				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3.Etasje	Entré/gang - 9.7m2, stue/kjøkken - 35.1m2, bad - 6.7m2, soverom - 11.3m2, soverom - 10.3m2, walk-in closet - 6.2m2		

Kommentar

3. Etasje
Entré/gang - 9.7m2
Stue/kjøkken - 35.1m2
Bad - 6.7m2
Soverom - 11.3m2
Soverom - 10.3m2
Walk-in closet - 6.2m2

Leiligheten disponerer en bod på loft oppmålt til 5.8m2 (Gulv areal - 9.7m2) og to boder i kjeller på 2m2 og 6.5m2

Arealet oppgitt bak rombenevnelse er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter mm er ikke medregnet i disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke oversendt for kontroll/gjennomgang.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Leiligheten er renovert med ny planløsning, nye overflater og nye installasjoner.
Se egenerklæring til selger og beskrivelse under konstruksjoner.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.2.2026	Daniel Ulvatn	Takstingeniør
	Evelyn Haaland Grøttveit	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	165	89		0	1840.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Strandgaten 234

Hjemmelshaver

Borettslaget Strandgaten 230-234

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
954483126		Bob Bbl	Haaland Andreas Grøttveit, Grøttveit Evelyn Haaland

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

48

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Strandgaten 234 ligger på Nordnes i Bergen, i et etablert og sentrumsnært boligområde med tradisjonell bybebyggelse og kort avstand til sjøfronten. Området har et tydelig boligpreg kombinert med lokale servicetilbud i nærområdet.

Det er gangavstand til Bergen sentrum med handel, kulturtilbud og kollektivknutepunkter, samtidig som dagligvarebutikk og øvrige nødvendige tjenester finnes i nærområdet. Bussforbindelser i området gir enkel tilgang til øvrige bydeler.

Nærhet til Nordnesparken, sjø og turmuligheter langs kaifronten bidrar til et attraktivt bomiljø, og beliggenheten gir en praktisk hverdag med det meste tilgjengelig til fots.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	07.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning 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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Evelyn Haaland Grøttveit

Andreas Grøttveit Haaland

Boligen

Strandgaten 234

5004 BERGEN

4601-165/89/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 2022
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Ø.Antonsen

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av bad.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

tettesjikt/membran fornyet og sluk oppgradert.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: Ø. Antonsen AS

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Elektro partner AS

Beskrivelse av arbeidet: Installert jording på hele det elektriske anlegget, Nye stikkontakter og brytere, spotter i tak, lamper, installert platetopp, installert varmekabler på bad og i gang, trekt nettverkskabel til kontor/rom 2.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Rutledal elektro

Beskrivelse av arbeidet: Nye fremlegg til kurser på kjøkken. Fremlegg forlagt i kanal og rør. Jordfeilautomater.



Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Brødrene Blindheim Malerfirma AS

Beskrivelse av arbeidet: Maling av tak og vegger på kjøkken, stue, gang, rom 1, rom 2 og walk-in

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Murmester Tor T. Pedersen AS

Beskrivelse av arbeidet: Flislegging av inngangsparti i gang. Gjort i forbindelse med totalrenovering av bad.

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Kjells markiser

Beskrivelse av arbeidet: Instalasjon av rullegardin med screenduk med sveiv

4. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Sigdal

Beskrivelse av arbeidet: Kjøkkenmontør gjennom Sigdal.

5. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Ø.Antonsen AS

Beskrivelse av arbeidet: Nye rør til kjøkken, lekkasjesikring og montering av armatur.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Lagt gulv på kjøkken/stue, gang, rom 1 og rom 2

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

**HUSORDENSREGLER AV APRIL 2021
FOR BORETTSLAGET STRANDGATEN 230 – 234**



Styrets epostadresse: s230-234@outlook.com

1.	Husordensregler	3
2.	Ro og orden	3
3.	Vedlikehold	4
4.	Dyrehold	4
5.	Fellesarealer	4
6.	Bossnett	5
7.	Tv-dekoder	6
8.	Brannberedskap	6
9.	Andre praktiske opplysninger	6
❖	Navneskilt	6
❖	Tap av nøkler eller behov for ekstra nøkler	6
❖	Garasjeplass/parkering på bakplassen/gjesteparkering	6
❖	Gjestehybel	7
❖	Service	7
10.	Andre bestemmelser	7
11.	Nyttige opplysninger som gjelder borettslaget:	7

1. Husordensregler

Det er viktig å være hensynsfull og vise forståelse overfor andre beboere. For å fremme trivsel og godt naboskap er det nødvendig med husordensregler. Borettslaget tilhører andelseierne i fellesskap, og vi er alle ansvarlige for at det blir et godt bomiljø. Borettslagets vedtekter og husordensregler skal bidra til å sikre dette. Andelseierne plikter å følge disse bestemmelsene, og er ansvarlige for at de overholdes av husstanden og av andre som gis adgang til leiligheten.

2. Ro og orden

Bråk og unødig støy fra leilighetene må unngås. Mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 skal det være ro i leilighetene, korridorer og inngangspartier.

Ved støyende oppussingsarbeider skal det henges opp nabovarsel i oppgangen med navn, telefonnummer og angivelse av leilighet. Støyende arbeider er ikke tillatt på helligdager, jf. Lov om helligdagsfred. Med helligdager forstås dager som angitt i loven, herunder søndager. Andelseier som pusser opp skal fortløpende fjerne støv og smuss fra oppussingen fra fellesarealer og uteområder.

Beboerne i 230-234 skal holde rent utenfor egen leilighet (gulv og gesims).

Det er 8 leiligheter med felles gang i oppgang 230. Beboerne i disse leilighetene er selv ansvarlig for renhold av felles gang.

Beboerne i Strandgaten 232 A-Q og Tidemannsgate 2 & 4 har ansvar for orden og renhold av inngangsparti til egen leilighet og tilhørende uteplass på husets vestside.

Tørkeloftet brukes til tørking av dryppfritt tøy.

Tørking og lufting av tøy kan foregå på egen balkong, men det bør da henges så lavt at det blir minst mulig synlig fra utsiden. Tepper, matter, løpere og lignende må ikke ristes eller henges over rekkverk på adkomstbalkong eller på egen balkong.

Det er tillatt å bruke elektrisk grill/gassgrill. Den som griller må ta hensyn til brannfaren å sørge for at naboer ikke sjeneres.

Bruk av kullgrill og engangsgrill er ikke tillatt.

Det er vårt felles ansvar å holde uteområdene så pene og ryddige som mulig. Forsøpling skal ikke forekomme. Sigarettstumper/snusposer og lignende må heller ikke kastes fra balkonger.

3. Vedlikehold

Beboerne plikter å behandle eiendommen med tilbørlig aktsomhet og må erstatte alle skader som eventuelt skyldes dem selv, deres husstand, leietakere eller andre som er gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

Ved godkjent fremleie har utleieren det fulle ansvar overfor borettslaget for enhver skade eller ulempe som måtte oppstå p.g.a. leietakeren.

Endringer som medfører inngrep i byggets konstruksjoner er ikke tillatt.

Vedlikeholdsansvaret er definert i borettslagets vedtekter. Ved alle typer skader skal styret kontaktes umiddelbart.

4. Dyrehold

Dyrehold er kun tillatt etter skriftlig melding til og godkjenning av styret. Dyrehold skal ikke være til sjenanse for øvrige beboere. Hunder skal holdes i bånd på fellesområdene.

Det vises ellers til politiets vedtekter om dyrehold.

Det er ikke tillatt å legge ut mat til fugler da dette blant annet medfører rotteplage.

5. Fellesarealer

Fellesrom/fellesareal er: Kjellerhalser, trapper, ganger, garasje, inngangspartier, heiser, loft- og kjellerkorridorer, adkomstbalkong og uteplassen.

Fellesareal skal holdes ryddige. Det er ikke tillatt å oppbevare private eiendeler i fellesarealene.

Sykler skal parkeres i sykkelrom:

- *Beboerne i oppgang 230 og 234* skal plassere sykler i sykkelbodene i kjeller i nr. 230 og 234
- *Beboere i nr. 232 A-Q og Tidemannsgate 2 & 4* skal benytte boder i 2. etasje.

Det er ikke tillatt å lade el-sykler, el-løperhjul ol. i borettslagets fellesareal.

Det må påses at lysene slukkes når man forlater loft- og kjeller.

Det er ikke tillatt å montere parabolantenne eller installere varmepumpe.

Av hensyn til generell adkomst til leilighetene skal man ikke ha stående gjenstander utenfor egen inngangsdør.

Alle utgangsdører, både på forsiden og baksiden av huset samt dører til fellesarealer i kjelleren, skal holdes låst hele døgnet.

Ballspill mot husveggene er ikke tillatt.

6. **Bossnett**

Borettslaget er tilkoblet BIR sitt bossnett. Nedkast for restavfall og plast/papir er utenfor blokken.

- Hver leilighet har fått tildelt to nøkkelbrikker. Brikkene har identitetsnumre som er knyttet opp til leiligheten og ved fraflytting skal de bli værende i leiligheten. For bestilling av nye/ekstra brikker kontaktes BIR.
- Hver leilighet har 5 lukeåpninger for restavfall pr. mnd inkl. i fellesutgiftene. Lukeåpninger utover dette vil bli belastet den enkelte leilighet. Per 01.01.21 er kostnaden for dette kr. 8.27, -.

For mer informasjon om bossnettet: se <https://bir.no/ny-avfallsloesning/bossnettet-i-bergen-sentrum/> og <https://bir.no/ny-avfallsloesning/bossnettet-i-bergen-sentrum/>

Spesialavfall som maling og lakkbokser, elektriske artikler, oljet avfall og andre miljøfarlige kjemikalier må leveres til et av BIR sine returpunkt.

7. Tv-dekoder

Telenor er borettslagets leverandør av bredbånd og kabel-tv. I avtalen er det inkludert internettlinje (75/10 Mb/s), dekoder, modem og trådløs router. Utstyret er borettslagets eiendom og ved fraflytting skal dette utstyret bli værende i leiligheten.

8. Brannberedskap

I leiligheten skal det være minst en godkjent røykvarsler som er plassert slik at den høres tydelig på soverom når dører er lukket. Det må også være godkjent brannslukker tilgjengelig i leiligheten. Andelseier plikter jevnlig å kontrollere brannslukker og skifte batteri i røykvarsler.

9. Andre praktiske opplysninger

❖ Navneskilt

Alle nye andelseiere må melde fra om hvilket navn de skal ha på navnetavle og ringeklokke. Informasjonen kan sendes til e-post s230-234@outlook.com eller legges i styrets postkasse i Strandgaten 230.

Andelseier må selv ordne postkasseskilt (se Postens Flyttehjelp).

❖ Tap av nøkler eller behov for ekstra nøkler

Styreleder må kontaktes for rekvisisjon. Nye nøkler betales av andelseier.

Ved mistete nøkler kan man henvende seg til styreleder/nestleder som har hovednøkkel for innlåsing.

❖ Garasjeplass/parkering på bakplassen/gjesteparkering

Andelseierne har fortrinnsrett til å leie 1 garasjeplass pr. leilighet til egen bil. Alle henvendelser om parkeringsplass gjøres via styret. Leien faktureres av BOB.

Gjesteparkering registreres digitalt. Henvendelse til parkeringsansvarlig for hver etasje. Parkeringstillatelse gis inntil en uke.

Send en SMS med følgende informasjon til etasjeansvarlig: Navn, registreringsnummer på kjøretøy, telefonnummer og tidspunkt for parkering (fra dato til og med dato)

Parkeringstillatelse for håndverkere behandles på samme måte som gjesteparkering.

Ulovlig parkering bøtelegges av vaktselskap som borettslaget har avtale med.

❖ Gjestehybel

Andelseiere kan leie gjestehybel i maks 1 uke ved henvendelse til hybelansvarlig. Leien er pr. 01.01.21 kr. 150,- pr. døgn. Leietaker er selv ansvarlig for renhold.

❖ Service

Service på heiser/garasjeport/gatedører/porttelefon skal kun rekvireres av borettslagets styre.

10. Andre bestemmelser

Alle plikter å varsle styret om skader eller feil på utstyr, bygninger eller uteområder.

Brudd på husordensreglene bør i første omgang tas opp muntlig direkte med den klagen gjelder. Dersom dette ikke fører fram kan klagen fremmes skriftlig for styret, som avgjør hvordan det skal reageres.

Alvorlig eller gjentatte brudd på husordensreglene vil få konsekvenser for leieforholdet.

11. Nyttige opplysninger som gjelder borettslaget:

BOB er borettslagets forretningsfører. Du finner nyttig informasjon på <https://www.bob.no/medlem-og-beboer/mitt-bob/>

Henvendelser leveres skriftlig til styrets e-postadresse, s230-234@outlook.com eller i borettslagets postkasse i Strandgaten 230. Alle typer henvendelser skal leveres skriftlig, signert, datert og med kontaktopplysninger.

Vedtekter

for borettslaget Strandgaten 230 - 234 org nr 954 483 126.

tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 18.juni 1974, korrigert på generalforsamling 26. mai 1988, 11. mai 1991, 23. mai 1999, 24. oktober 2005, 26. mai 2008 og sist endret 31. mai 2023.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Borettslaget Strandgaten 230 - 234 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Borettslaget er tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag som er forretningsfører.

1-3 meldinger

Styret avgjør hvordan meldinger og liknende skal gis til andelseierne. Andelseierne kan reservere seg mot å ta imot meldinger elektronisk. Styret skal informere andelseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte blir tatt i bruk. Krav i lov eller vedtekter om at meldinger og likende skal gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget 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) Andre juridiske personer har ikke rett til å eie andeler i laget.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel 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 andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget 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.

(3) Neker borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. 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 andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen

Andelseier kan ikke foreta ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn uten å innhente skriftlig samtykke fra laget. Dette gjelder også oppsetting av antenne, parabol, varmepumpe eller andre tekniske/elektriske installasjoner. Det samme gjelder innvendige ombygginger mv dersom disse vil gripe inn i bærende konstruksjoner, felles rør, ledninger og anlegg. Motoriserte avtrekksvifter må ikke knyttes til borettslagets ventilasjonsanlegg.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen 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 andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget 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, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget 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) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren 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 andelseiere og øvrige beboere.

(4) En andelseier 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) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(5) Fysisk andelseier plikter å holde laget orientert om hvor vedkommende kan treffes. Juridisk andelseier plikter å utpeke fullmektig som kan ta i mot meldinger fra laget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier 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, vasker, apparater og innvendige flater. Apparater slik som panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsanlegg, m.v som er plassert i boligen må også vedlikeholdes av andelseier.

Vedlikeholdet omfatter vannrør i leiligheten frem til stoppekran. Dersom slik stoppekran ikke er montert gjelder ansvaret frem til hovedstamme. Andelseier har også ansvaret for ringe- og tvledninger, elektriske ledninger og porttelefon fra ringeknappen ved døren inn til den enkelte boligen og inne i boligen, samt øvrige trekkerør og ledninger. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ventiler og andre luftekanaler må være åpne for å sikre en forsvarlig utlufing av boligen.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som vannrør i leiligheten til stoppekran eller hovedstamme (se ovenfor), og øvrige rør, utstyr i sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring tilhørende boligen, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater (panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsaggregater som er plassert i boligen mv), tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen. Utskifting av sluk og avløpsrør mv. som følge av modernisering /oppussing er andelseiers ansvar.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger, holde ren adkomstbalkong utenfor egen leilighet o l. Andelseier har også ansvar for å sørge for dette ved fravær fra boligen, for å unngå tett sluk og eventuell oversvømmelse.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr, med mindre dette skyldes forhold utenfor andelseiers mulighet for kontroll. Skade som følge av inntregning av rotter/mus er borettslagets ansvar med mindre det kan godtgjøres at andelseier eller noen han svarer for har opptrådt uaktsomt. Dersom insekter og skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært tilstede, plikter andelseier å varsle styret umiddelbart.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær på noe andelseier har vedlikeholdsansvaret for.

(6) Andelseier plikter å la arbeidene utføres på en håndverkmessig forsvarlig måte. Andelseier må ikke uten skriftlig samtykke fra borettslaget foreta forandringer ved andelen som griper inn i bærende konstruksjoner og felles installasjoner som går gjennom boligene, jfr også 2-4.

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

(8) Særlige individuelle avtaler inngått mellom enkelte andelseiere/grupper av andelseiere og laget, og som har en annen fordeling av

Vedtekter for borettslaget Strandgaten 230 - 234

vedlikeholdsansvaret/ utskiftingsansvaret enn det som følger av punktene (1) til (5) ovenfor, videreføres i sin helhet inntil annet måtte bli avtalt.

(9) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

(2) Felles rør, ledninger, kanaler, radiatorer inklusiv kraner og rør, og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Lagets ansvar for skifte av sluk og andre rør gjelder som følge av slitasje og elde.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødige ulemper for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følger av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler eller bruk som på annen måte medfører unødvendig ulempe eller skade for de øvrige andelseierne.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantessikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Andelseier plikter å betale felleskostnadene etter de instruksjoner og retningslinjer forretningsfører gir vedrørende innbetalingsmåten.

Vedtekter for borettslaget Strandgaten 230 - 234

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer med 1 varamedlem med møteplikt.

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

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

8-2 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) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Styreleder avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmer kan kreve fysisk møte. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. 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.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2
- andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Lederen (nestlederen) og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

(3) Styret beslutter hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres. Generalforsamlingen skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to andelseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra andelseierne har blitt informert om hvilke saker som skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom generalforsamlingen ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til generalforsamling er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret skriftlig varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamlingen må være innkommet til styret senest åtte uker før generalforsamlingen.

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Konstituering
- Godkjenning av eventuell årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av valgkomite på tre medlemmer

9-5 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. Protokollen skal underskrives av møteleder, referent og minst to av de tilstedeværende andelseierne valgt av generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 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 borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Blanke og eller feil avgitte stemmer telles ikke med. Ved valg av styrets medlemmer og ved andre personvalg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har møtelederen ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet. Taushetsplikten gjelder også etter vervets avslutning.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

§ 12 Dugnadsarbeid og parkering

12-1 Dugnad

Med dugnadsarbeid forstås her arbeid som andelseierne gratis eller mot godtgjørelse/refusjon av felleskostnader utfører på borettslagets eiendom eller i tilknytning til tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser. Slikt arbeid kan være:

Vedtekter for borettslaget Strandgaten 230 - 234

- a. Opparbeidelse av grøntanlegg, andre utomhusanlegg, fellesrom og lignende.
- b. Vedlikehold av de samme anlegg.
- c. Organisering og forvaltning av bomiljøtiltak.

Borettslagets styre har rett og plikt til å igangsette arbeid/tiltak som nevnt foran, jf brl § 8-8 og vedtektene pkt. 5-2.

Andelseiere som deltar i slikt arbeid, kan få godtgjørelse/refusjon av felleskostnadene som etter styrets skjønn tilsvarer verdien av det utførte arbeidet.

12-2 Parkering

Borettslagets styre fastsetter regler for parkering og bruk av kjøretøyer innenfor lagets eiendom. I den utstrekning det er nødvendig å få politiets eller andre myndigheters tillatelse til regulering, sørger styret for å innhente tillatelse. Styret skal også sørge for de nødvendige skilter og materiell til regulering.

Ingen må foreta parkering eller bruke motorkjøretøyer innenfor borettslagets område på en slik måte at det virker sjenerende eller volder ulemper for eksempel ved sperring av adkomstveier, støy og motorlarm eller eksos. Motorkjøretøyer som er feilparkert eller parkert slik at de volder ulempe, kan fjernes ved beslutning fra styret eller den som styret bemyndiger.

Andelseierne plikter nøye å følge de regler som er fastsatt av styret for parkering og bruk av motorkjøretøyer innenfor borettslagets område. Brudd på disse regler av andelseierne eller deres husstandsmedlemmer får samme virkning som brudd på husordensreglene for øvrig og kan bl.a. føre til oppsigelse av leieforholdet.

**INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2025 I
BORETTSLAGET STRANDGATEN 230-234**

Dato: 26. mai 2025

Tid: 18:00

Sted: Styrerrommet i kjelleren, ca. midt i blokken

Vedlagt følger dagsorden.

Vel møtt!

Generalforsamling mai 2025 i Borettslaget Strandgaten 230-234

Navn: _____

Leilighet nr.: _____

Andelseier

(Kryss av for det som passer)

- Jeg møter som andelseier.
- Jeg er andelseier, men har ikke mulighet til å møte på

generalforsamlingen. Jeg gir derfor min fullmakt til:

Navn: _____

Underskrift

andelseier/fullmaktsgiver: _____

Obs! Kun én fullmakt per andelseier!

DAGSORDEN – generalforsamling 26. mai 2025

1. Konstituering

- Godkjenning av innkalling
- Antall fremmøtte (antall andeler representert)
- Valg av møteleder
- Valg av referent/protokollfører
- Valg av protokollunderskriver
- Valg av tellekorps (bare om nødvendig)
- Godkjenning av dagsorden

2. Årsberetning/rapport fra styret

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2024

4. Styrehonorar

5. Valg av styre

6. Ingen innkomne saker

7. Informasjon fra styret

- a. Vedlikeholdsplan og energikartlegging.
- b. Organisering av gjesteparkering

ÅRSMELDING 2024 – 2025

FOR

BORETTSLAGET STRANDGATEN 230-234

1. Lagets virksomhetsområde

Borettslaget, som hører hjemme i Bergen kommune, har som hovedformål å ivareta andelseiers interesser i samsvar med gjeldende lov for borettslag.

2. Styret og styrets arbeid

2.1 Styrets sammensetning

Styreleder	Janicke K. Vognstølen
Nestleder	Grete Ch. Fosse (på valg)
Styremedlem	Jan Eivind Jenssen
Styremedlem	Ayoub Tammaoui (på valg)
Varamedlem	Leif Andresen (på valg)

2.2 Møtevirksomhet

Siden generalforsamlingen i 2024 har styret hatt 12 styremøter, i tillegg til ad hoc møter. Styret besvarer og behandler løpende henvendelser fra beboere og leverandører, og har besvart over 60 beboerhenvendelser i BOB-portalen, samt henvendelser som kommer på e-post, SMS og telefon. Flere oppgaver har krevd tilstedeværelse av styremedlemmer på dagtid og i helger.

2.3 Saker som er gjennomført og under arbeid

Foruten om ordinær drift av borettslaget har styret arbeidet med følgende saker:

- Organisering av gjesteparkering, utleie av parkeringsplasser inne og ute, og utleie av hybel.
- Årlig kontroll av brannvern.
- Årlig kontroll av ventilasjonsanlegget er utført.
- Årlig kontroll av det elektriske anlegget er utført.
Kontrollen påviste feil som er utbedret.
- Årlig kontroll av heisene er utført, samt at begge heisene er oppgradert i henhold til nye krav til sikkerhet.
- Varmt vann og annet vann.
 - Hovedstoppekranen er skiftet ut.
 - Utfordringene med varmt vann er utbedret.

- Vannlekkasjen i garasjen
Arbeidet med å stoppe lekkasjen i garasjen er snart ferdigstilt.
Det gjenstår å utbedre garasjegulvet.
- Vedlikeholdsplan og energikartlegging
BOB har i oppdrag fra styret utarbeidet en vedlikeholdsplan og energikartlegging av bygningsmassen. Styret orienterer om arbeidet på generalforsamlingen.
- Nytt TV/internettavtale med Telenor er på plass og installert.
- Henvendelser til styret må sendes i BOB-appen/portalen
Portalen fungerer som et saksbehandling- og arkivsystem for styret/borettslaget.
- Det vil også i år bli gjennomført boning av gulvene, samt at det vil bli bestilt bosscontainer på bakplassen.
- Bossug – restavfall: 5 lukeåpninger per mnd. per andelseier.
Hver andelseier/leilighet har 5 nedkast per måned. Lukeåpninger utover dette påfører borettslaget ekstrakostnader. Heretter vil andelseiere som bruker mer enn 5 nedkast, bli belastet for merforbruket sitt.

3. Borettslagets drift og økonomi

3.1 Forretningsførsel og revisjon

BOB er vår forretningsfører og KPMG som revisor.

3.2 Borettslagets eiendomsmasse

Borettslaget består av 71 leiligheter:

16 stk. 2-roms leiligheter

55 stk. 3-roms leiligheter

3.3 Forsikring

Borettslagets forsikringsselskap er Gjensidige Forsikring. Styret minner om at alle eventuelle skader relatert til forsikringsavtalen alltid skal formidles via borettslagets styre.

3.4 Boligomsetning

Siden generalforsamlingen i 2024 er følgende leiligheter blitt solgt:

2024:

Juni	Strandgaten 232 B	kr. 4 200 000,-
------	-------------------	-----------------

2025:

Februar	Strandgaten 232 Q	kr. 4 500 000,-
---------	-------------------	-----------------

Juni-juli	Strandgaten 230, 301	kr. 4 250 000,-
-----------	----------------------	-----------------

3.5 Årsregnskapet

Regnskapet er vedlagt til årsmeldingen, og vil bli gjennomgått på generalforsamlingen.

3.6 Regnskapsforutsetninger

Regnskapet er ferdigstilt med forutsetning om fortsatt drift.

For styret i Borettslaget Strandgaten 230-234

Janicke K. Vognstølen Bergen, mai 2025

Borettslaget Strandgaten 230-234
2024

Resultatregnskap 2024

Borettslaget Strandgaten 230-234

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	4 727 961	4 353 608	4 707 540	4 628 300
Andre inntekter	3	168 672	161 184	168 672	172 232
Sum inntekter		4 896 633	4 514 792	4 876 212	4 800 532
Driftskostnader					
Dugnad		19 050	0	0	20 000
Styrehonorar	4, 5	240 000	160 000	160 000	200 000
Arbeidsgiveravgift	4	36 526	22 560	22 560	28 200
Avskrivninger	6	43 851	43 851	43 850	38 497
Felles strøm og varme		289 102	323 241	280 000	265 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt		1 178 024	1 111 071	1 118 000	1 300 000
Andre driftskostnader	7	705 544	911 266	1 066 950	696 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	49 735	107 496	21 000	31 000
Vedlikehold	9	213 921	725 402	1 510 003	1 220 000
Forretningsførsel		151 013	141 231	145 922	155 800
Revisjonshonorar		14 375	13 375	14 300	15 000
Andre konsulentonorarer		0	3 469	0	0
Kontingent		21 300	21 300	21 300	21 300
Forsikring		278 394	239 198	284 000	337 000
Sikringsfond		4 885	4 091	3 900	3 900
Sum driftskostnader		3 245 719	3 827 551	4 691 785	4 331 697
Driftsresultat		1 650 913	687 242	184 427	468 835
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		113 758	75 372	0	0
Andre renteinntekter		260	241	0	0
Andre finansinntekter		25 694	21 794	0	0
Sum finansinntekter		139 712	97 407	0	0
Rentekostnader lån		242 391	221 478	246 500	206 800
Andre rentekostnader		0	26	0	0
Sum finanskostnader		242 391	221 505	246 500	206 800
Resultat av finansposter		-102 679	-124 098	-246 500	-206 800
Resultat		1 548 234	563 144	-62 073	262 035
Til/fra annen EK		1 548 234	563 144	0	0
Sum disponeringer		1 548 234	563 144	0	0

Resultatrapport 2024 for Borettslaget Strandgaten 230-234

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Borettslaget Strandgaten 230-234
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	10, 11	43 707 388	43 707 388
Garasjer	10	2 485 000	2 485 000
Tomt	10, 11	540 000	540 000
Andre driftsmidler	6	94 105	137 957
Sum varige driftsmidler		46 826 493	46 870 345
 Sum anleggsmidler		 46 826 493	 46 870 345
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		278 128	437 277
Andre fordringer		54 803	5 896
Sum fordringer		332 931	443 173
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		2 926 947	2 090 808
Skattetrekk		4 416	0
Sum bankinnsk. og kontanter		2 931 363	2 090 808
Sum omløpsmidler		3 264 294	2 533 981
 SUM EIENDELER		 50 090 787	 49 404 326

Balanserapport 2024 for Borettslaget Strandgaten 230-234

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Borettslaget Strandgaten 230-234
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		7 100	7 100
Sum innskutt egenkapital		7 100	7 100
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		42 593 482	41 045 248
Sum opptjent egenkapital		42 593 482	41 045 248
SUM EGENKAPITAL		42 600 582	41 052 348
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11, 12	3 636 668	4 264 617
Borettsinnskudd	11	3 510 800	3 510 800
Sum langsiktig gjeld		7 147 468	7 775 417
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		52 810	52 447
Leverandørgjeld		11 251	273 829
Skyldige off. myndigheter		33 970	22 560
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		200 000	160 000
Påløpne renter		957	1 075
Annen kortsiktig gjeld		43 750	66 650
Sum kortsiktig gjeld		342 738	576 561
SUM GJELD		7 490 206	8 351 978
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		50 090 787	49 404 326

Bergen,
Styret for Borettslaget Strandgaten 230-234

Janicke Karin Vognstølen
Styrets leder

Grete Charlotte Fosse
Styremedlem

Jan Eivind Jenssen
Styremedlem

Ayoub Tammaoui
Styremedlem

Balanserapport 2024 for Borettslaget Strandgaten 230-234

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Note 2 - Felleskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3800	Andel felleskostnader	3 729 444	3 551 352	3 729 444	3 931 300
3804	Utleie garasjeplasser	349 684	345 975	343 320	375 300
3812	Utleie parkeringsplasser	51 086	49 632	51 900	54 700
3816	TV/Internett	582 876	394 584	582 876	255 000
3825	Leieinntekter El-bil	14 871	12 065	0	12 000
Sum felleskostnader		4 727 961	4 353 608	4 707 540	4 628 300

Note 3 - Andre inntekter

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3846	Leie av kjeller	50 880	50 880	50 880	54 440
3849	Diverse inntekter	117 792	110 304	117 792	117 792
Sum andre inntekter		168 672	161 184	168 672	172 232

Note 4 - Lønnskostnader

Boligselskapet har ikke hatt ansatte gjennom regnskapsåret.

Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonorar og innberetningspliktig dugnad.

Note 5 - Styrehonorar

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5330	Styrehonorar	200 000	160 000	160 000	200 000
5331	Avsetning styrehonorar	40 000	0	0	0
Sum styrehonorar		240 000	160 000	160 000	200 000

Note 6 - Andre eiendeler

	Porttelefon	Brannslangesk ap	Ladeanlegg El- bil 2022
Anskaffelseskost pr.01.01	246 761	32 118	187 348
Årets tilgang	0	0	0
Årets avgang	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	246 761	32 118	187 348
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	6 423	37 427
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	246 761	31 583	93 778
Bokført verdi pr.31.12	0	535	93 569
Anskaffelsesår	2010	2020	2022
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	3

Note 7 - Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5510 Styredisposisjoner	0	107	0	0
6326 Snømåking og brøyting	16 563	33 360	5 000	35 000
6335 Containerleie/ -tømming	11 095	0	0	10 000
6345 Lyspærer, sikringer og batterier	0	10 020	1 000	1 000
6360 Renhold og matteleie	3 438	40 382	150 000	0
6365 Kostnader parkeringsplasser	0	8 828	0	10 000
6370 Garasjer	17 152	2 063	150 000	20 000
6372 Heis	37 574	55 586	15 000	60 000
6374 Ventilasjon	126 376	40 401	45 000	50 000
6375 TV/Internett	280 170	543 737	548 450	255 000
6376 Vaktmestertjenester	200 250	165 083	100 000	200 000
6630 Egenandel ved skade	10 000	10 000	40 000	40 000
6860 Kursutgifter	500	0	12 000	12 000
6940 Porto	552	743	500	3 000
7120 Utlegg bompenger, parkering mm	0	660	0	0
7740 Øreavrunding	-1	0	0	0
7779 Andre gebyr	1 875	298	0	0
Sum driftskostnader	705 544	911 266	1 066 950	696 000

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6500 IT utstyr	0	996	0	0
6502 Brannvernutstyr	0	53 784	0	0
6503 Annet driftsmateriell	0	0	1 000	1 000
6505 Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	0	33 327	20 000	20 000
6506 Porttelefon	0	12 544	0	0
6510 Verktøy og redskap	26 256	3 912	0	0
6553 Abonnement og lisenser	23 479	2 933	0	10 000
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell	49 735	107 496	21 000	31 000

Note 9 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6601 Vedlikehold bygninger utvendig	28 420	81 231	300 000	300 000
6602 Vedlikehold rør og sanitær	30 417	249 839	3	40 000
6603 Vedlikehold elektrisk anlegg	77 077	71 831	30 000	30 000
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	0	0	5 000	5 000
6605 Vedlikehold bygninger Innvendig	0	115 073	0	0
6606 Vedlikehold heis	0	0	310 000	310 000
6608 Vedlikehold garasjer	60 475	0	600 000	200 000
6610 Vedlikehold ventilasjon	0	31 622	0	0
6614 Vedlikehold maling	0	1 775	0	0
6616 Vedlikehold tak	12 446	0	0	100 000
6617 Vedlikehold dører og vinduer	0	170 774	230 000	230 000
6635 HMS og brannvernkostnader	5 086	3 256	35 000	5 000
Sum vedlikehold	213 921	725 402	1 510 003	1 220 000

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 10 - Bygninger

	Bygning	Garasjer	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01	43 707 388	2 485 000	540 000
Anskaffelseskost pr.31.12	43 707 388	2 485 000	540 000
 Bokført verdi pr.31.12	 43 707 388	 2 485 000	 540 000
 Anskaffelsesår	 1976	 2000	 1976

Note 11 - Pantstillelser

	2024	2023
Pantstillelser	7 147 468	7 775 417
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	46 732 388	46 732 388

Note 12 - Langsiktig gjeld**Husbanken**

Renter 31.12.24: 4,71%, løpetid 25 år

Opprinnelig 2004

3 466 000

Nedbetalt tidligere

2 416 600

Nedbetalt i år

171 597

Lånesaldo 31.12

877 803

Beregnet innfrielsesdato: 10.07.2029

Svenska Handelsbanken AB NUF

Renter 31.12.24: 6,35%, løpetid 10 år

Opprinnelig 2020

5 077 674

Nedbetalt tidligere

1 862 457

Nedbetalt i år

456 352

Lånesaldo 31.12

2 758 865

Beregnet innfrielsesdato: 07.01.2030

Sum langsiktig gjeld**3 636 668****Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt****2024**

Gjeld til kredittinstitusjoner

0

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Lån Husbanken 13544748	1	14 780	14 780
	35	14 193	496 755
	1	13 552	13 552
	17	12 320	209 440
	1	10 032	10 032
	8	9 496	75 968
	8	7 157	57 256
Lån Svenska Handelsbanken AB NUF 95217492824	1	46 453	46 453
	35	44 609	1 561 315
	1	42 593	42 593
	17	38 721	658 257
	1	31 530	31 530
	8	29 846	238 768
	8	22 495	179 960

Note 13 - Disponible midler

	2024	2023
Disponible midler pr. 01.01	1 957 420	1 974 312
Periodens resultat	1 548 234	563 144
Årets avskrivninger	43 851	43 851
Avdrag lån	-627 949	-623 887
Endring i disponible midler	964 136	-16 892
Disponible midler 31.12.	2 921 557	1 957 420

12-12-25 - Årsr...

Name
Fosse, Grete Charlotte

Date
2025-04-13

Identification

 Fosse, Grete Charlotte

Name
Jenssen, Jan Eivind

Date
2025-04-20

Identification

 Jenssen, Jan Eivind

Name
VOGSTØLEN, JANICKE KARIN

Date
2025-04-24

Identification

 VOGSTØLEN, JANICKE
KARIN

Name
Tammaoui, Ayoub

Date
2025-04-18

Identification

 Tammaoui, Ayoub



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



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

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

Til generalforsamlingen i Borettslaget Strandgaten 230-234

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Strandgaten 230-234 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulsteinvik
Bodø	Knaresvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansund	Straume	

Penneo Dokumentnøkkel: TSE3I-HMUNA-FZKSY-UMFVT-JTJDY-N4QAV



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

Bergen
KPMG AS

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: TSE3I-HMUNA-FZKSY-UMFVT-JTJDY-N4QAV

PENNEO

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

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

Rasmussen, Tom

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1469570

IP: 172.226.xxx.xxx

2025-05-06 11:18:58 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: TSE3I-HMUNA-FZKSY-UMFVT-JTJDY-N4QAV

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I

Borettslaget Strandgaten 230-234

Sted: Strandgaten 230, 5004 Bergen

Dato: mandag 26. mai 2025

Møtet ble åpnet av: Janicke K. Vognstølen

Til stede fra styret: Janicke K. Vognstølen

Grete Fosse

Ayoub Tammaoui

Leif Andresen

Ikke til stede: Jan E. Jenssen

Til stede fra BOB: Benedicte Kvinge Johnsson (årsregnskap)

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Generalforsamlingen ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Vedtak: Godkjent

b) Antall fremmøtte (antall andelseiere representert)

Antall andelseiere til stede: 24

+ Antall fullmakter: 0

= Antall stemmeberettigede: 24

2. Årsrapport fra styret

Rapport fra styret for 2024 ble gjennomgått (valgfritt punkt)

Vedtak: Tatt til etterretning

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap

(Godkjenning av årsregnskap skjer ved avstemning med alminnelig flertall)

Behandlingen gjaldt årsregnskapet for 2024

Vedtak: Godkjent

4. Vederlag til styremedlemmer generelt

(Alt av vederlag/honorar/godtgjørelse o.l. skal vedtas av generalforsamlingen jf. brl. § 8-4)

Forslag: Kr 200 000

Vedtak: Kr 200 000

Hvis borettslaget har tilleggshonorar (for eksempel kjøregodtgjørelse, telefongodtgjørelse etc) må dette vedtas særskilt.

Vedtak særskilt honorar: utgår

c) Valg av møteleder

(Generalforsamlingen skal ledes av styrets leder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, jf. borettslagsloven § 7-9 første ledd)

Forslag til møteleder: Leif Andresen

Vedtak: Godkjent

d) Valg av referent/protokollfører

(Merk: det er møtelederens ansvar at det føres protokoll over alle sakene, men det er adgang for at en annen person velges til å utføre denne oppgaven. Ansvaret hviler imidlertid like fullt på møteleder, jf. brl. § 7-9 annet ledd.)

Forslag til referent: Ayoub Tammaoui

Vedtak: Godkjent

e) Valg av protokollunderskriver(e)

(Det skal velges minst én andelseier som skal underskrive protokollen, jf. brl. § 7-9 annet ledd. Obs, sjekk vedtektene, kan være vedtatt at to stk skal underskrive)

Forslag til protokollunderskriver: Patrick Fagg Erik Sotre

Vedtak: Godkjent
Patrick Fagg Erik Sotre

f) Valg av tellekorps – ingen innkomne saker

(Velges bare dersom det er nødvendig, to – tre personer)

Forslag til tellekorps: _____

Vedtak: _____

g) Godkjenning av dagsorden

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

Vedtak: Godkjent

5. Valg av styre

(Generalforsamlingen skal velge styremedlemmer, jf. brl. § 8-2 første ledd. Styret må påse at antall valgte styremedlemmer er i samsvar med sameiets vedtekter. Styret må forut for valget sjekke hvem av styrets medlemmer som er på valg. Styremedlemmer velges for 2 år dersom ikke annet følger av vedtaket. Styremedlemmer velges med alm. flertall av de avgitte stemmer. Det bør fremkomme av protokollen hvem som stiller til valg. **Styreleder velges særskilt jf. brl. § 8-2.**)

Sammensetningen i styret før dagens valg:

Verv	Navn	Periode
Leder	Janicke K. Vognstølen	2024-2026
Styremedlem/nestleder	Grete Fosse	2023-2025
Styremedlem	Jan E. Jenssen	2024-2026
Styremedlem	Ayoub Tammaoui	2023-2025
Varamedlem	Leif Andresen	2024-2025

Forslag til kandidater:

Slik er sammensetningen i styret etter dagens valg:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	Navn	Periode (fra – til)
Leder	Janicke K. Vognstølen	2024-2026
Styremedlem	Jan E. Jenssen	2024-2026
Styremedlem	Grete Fosse	2025-2027
Styremedlem	Leif Andresen	2025-2027
Varamedlem	Janne Ellingsen	2025-
Varamedlem	Janne Lilletvedt	2025-2027

5 b

Valgkomite:

Andreas Haaland, 303

Ingen innkomne saker

(Saker som styret ønsker å behandle, eller saker som er kommet inn fra andelseiere. Saken må være nevnt i innkallingen. Husk å gjengi ordlyd i forslaget. Det må også komme frem i protokollen hvilket flertall saken krever, og antall stemmer for og i mot forslaget)

6. Informasjon fra styret

- a. Vedlikeholdsplan og energikartlegging
- b. Orientering av gjesteparkering

Underskrifter:

Møteleder

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Gjil Aulm", written over a horizontal line.

Referent

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Asit Tennari", written over a horizontal line.

Protokollunderskriver

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Patrick M. Fagg", written over a horizontal line.

Protokollunderskriver

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Erik Rell", written over a horizontal line.

Nabolagsprofil

Strandgaten 234 - Nabolaget Nordnes - vurdert av 219 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Familier med barn



Offentlig transport

Sjøfarendes aldershjem Linje 11, 86	2 min 0.2 km
Byparken Linje 1, 2	18 min 1.5 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	24 min 1.9 km
Bergen Flesland	23 min

Skoler

Nordnes skole (1-7 kl.) 248 elever, 19 klasser	6 min 0.4 km
Christi Krybbe Skoler (1-7 kl.) 172 elever, 14 klasser	20 min 1.6 km
St Paul skole (1-10 kl.) 325 elever, 26 klasser	23 min 1.8 km
Danielsen ungdomsskole Bergen (8-10 kl.) 270 elever, 18 klasser	9 min 2.9 km
Rothaugen skole (8-10 kl.) 593 elever, 38 klasser	12 min 4.4 km
Danielsen Intensivgymnas	21 min
Danielsen videregående skole 520 elever, 20 klasser	21 min 1.7 km

«Meget sentralt og ingen gjennomgangstrafikk.
Hyggelige naboer og kort vei til arbeid.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100



Kvalitet på skolene

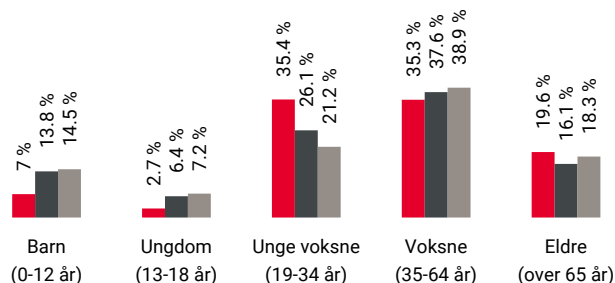
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Høflige 58/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nordnes	2 558	1 862
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Haugeveien barnehage (0-5 år) 60 barn	2 min 0.2 km
Nordnes Oppvekststun Avd barnehage (0-... 39 barn	6 min 0.4 km
Nykirken barnehage (0-5 år) 44 barn	7 min 0.5 km

Dagligvare

Rema 1000 Tollboden Post i butikk	3 min 0.3 km
Kiwi Strandgaten Bergen	5 min

Primære transportmidler

-  1. Gående
-  2. Egen bil

 **Støynivået**
Lite støynivå 79/100

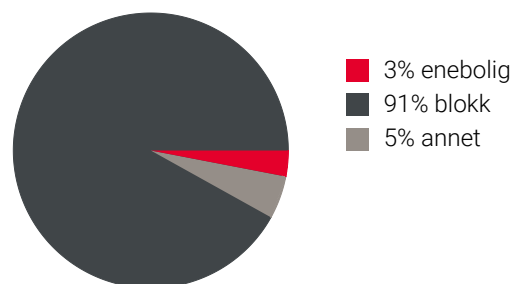
 **Trafikk**
Lite trafikk 78/100

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 77/100

Sport

-  Nordnesbanen ballbane kunstgress 2 min 
Ballspill 0.1 km
-  Nordnes skole 2 min 
Aktivitetshall 0.2 km
-  EVO Nordnes 5 min 
-  MOVA Nordnes 11 min 

Boligmasse



«Sentrumsnært, men rolig og koselig.»

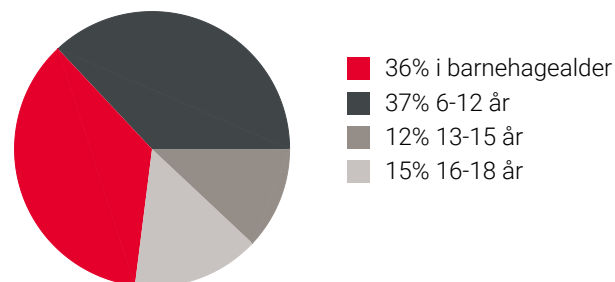
Sitat fra en lokalkjent



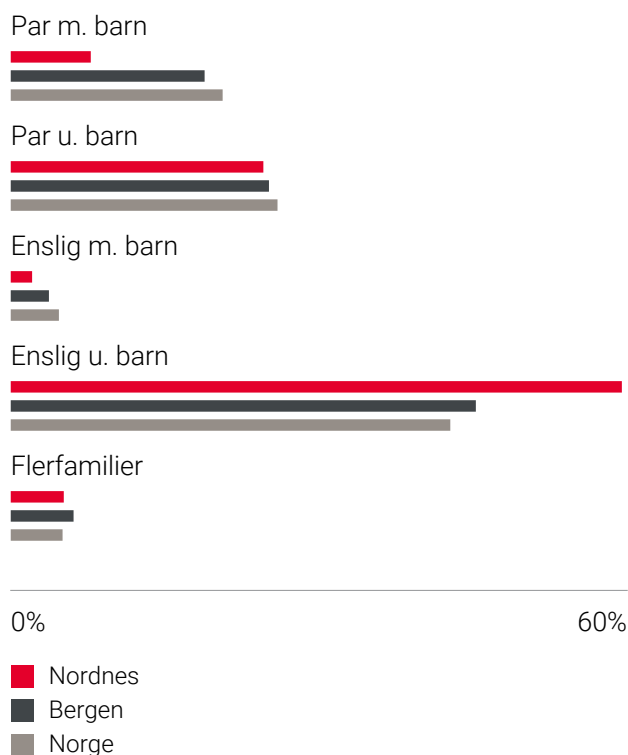
Varer/Tjenester

-  Sundt 17 min 
-  Apotek 1 Svanen Bergen 14 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

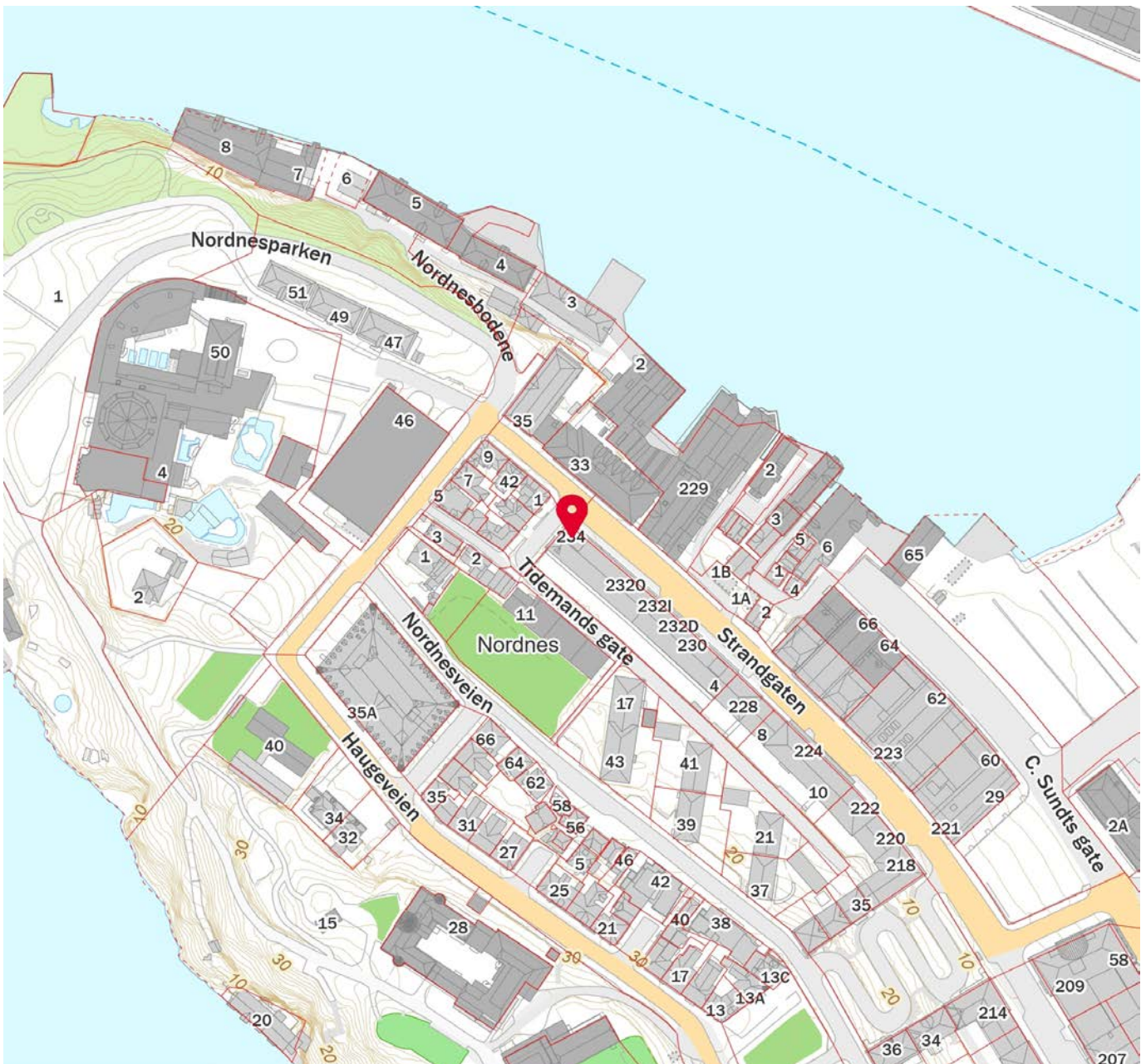
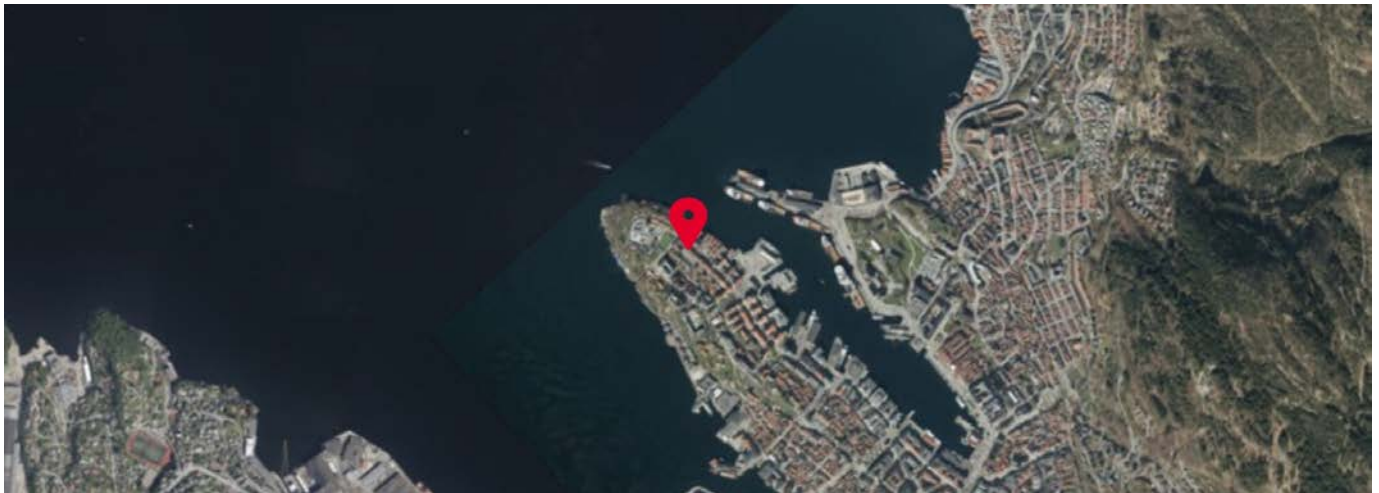


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	22%	33%
Ikke gift	64%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Strandgaten 234
5004 BERGEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Sigbjørn Helland

Telefon: 407 68 475
E-post: sigbjorn.helland@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre