

The image shows a spacious and modern interior of a two-bedroom apartment. The living area features a light-colored sofa, a wooden coffee table, and a large window offering a view of a city and mountains. A guitar is leaning against the wall. The dining area has a round wooden table set with plates, glasses, and a large vase of flowers. A pendant light hangs over the table. The overall aesthetic is clean and contemporary.

aktiv.

Strandgaten 208, 5004 BERGEN

**Strandgaten | 2. roms med
attraktiv planløsning | Sjøutsikt | 3
boder | Mulighet for parkering**



Eiendomsmegler / Partner

Aleksander Lenning

Mobil 916 50 495

E-post aleksander.lenning@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum

Strandgaten 53, 5004 Bergen

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 600 000,-
Fellesgjeld: Kr 119 975,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 3 721 325,-
Felleskostn.: Kr 4 760,-
Selger: Tord Sæle

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1960
BRA-i/BRA Total 49/57 kvm
Tomtstr.: 461.8 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 165, bnr. 78
Andelsnr.: 8
Oppdragsnr.: 1503250367

Strandgaten | 2. roms med attraktiv planløsning | Sjøutsikt | 3 boder | Mulighet for parkering

Aktiv eiendomsmegling v/Aleksander Lenning har gleden av å presentere Strandgaten 208. Leiligheten fremstår attraktiv med nytt kjøkken fra 2021, bad pusset opp i 2018 og vedovn installert i 2023. Beliggenheten på Nordnes gir gangavstand til sentrum, Nordnes sjøbad, parker og et bredt servicetilbud.

Litt om kvaliteter:

- Moderne kjøkken fra 2021 med integrerte hvitevarer
- Stilrent, helfliset bad pusset opp i 2018
- Vedovn installert 2023
- Ny heis installert i 2024
- Leilighet i 4. etasje med attraktiv planløsning
- Tre boder med svært gode lagringsmuligheter
- Mulighet for både beboer- og gjesteparkering.
- Attraktiv beliggenhet på Nordnes, med gangavstand til sentrum, sjø og parker
- Leiligheten ligger sentralt plassert med kort vei til byens høyskoler og Universitetet i Bergen.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	49
Egenerklæring	73
Nabolagsprofil	118
Budskjema	126

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 49 m²

BRA - e: 8 m²

BRA totalt: 57 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 6 m² Ekstern bod (3,1 m²), ekstern bod (3,2 m²)

4. etasje

BRA-i: 49 m² Entré (4,1 m²), bad (4,3 m²), soverom (8,6 m²), stue (19,4 m²), kjøkken (11,1 m²)

6. etasje

BRA-e: 2 m² Ekstern bod (2,2 m²)

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealer er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler. Innvendige vegger utgjør ca. 1,5 m² av bruksarealet. Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygde skap/garderobeskap.

TAKHØYDER

Ca. 2,47 meter målt i stue/kjøkken.

ØVRIGE AREALER

- To tilhørende eksterne boder i kjeller og en tilhørende ekstern bod på loft.
- Felles sykkelbod, tørkeloft, redskapsbod og vaskerom.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

461.8 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt på 461,8 m². Bygningsmassen opptar mesteparten av tomten. Fellesarealer er trappegang, heis, sykkelbod, tørkeloft, redskapsbod og vaskerom.

Beliggenhet

Leiligheten har en sentral og svært attraktiv beliggenhet på Nordnes, et av Bergens mest sjarmerende og ettertraktete boligstrøk. Her bor du omgitt av brosteinsbelagte smau, historiske Bergenshus og en unik atmosfære, samtidig som du har kort gangavstand til sentrumskjernen og alt den har å by på.

Området byr på et rikt utvalg av restauranter, kaféer, nisjebutikker og kulturtilbud. Gågaten like ved tilbyr gode shoppingmuligheter, og på Torgallmenningen finner du kjøpesentre som Galleriet, Xhibition og Kløverhuset samt et bredt utvalg av butikker og servicetilbud. Her har du tilnærmet alt du skulle trenge, fra dagligvarebutikker til spesialforretninger. Kiwi ligger rett rundt hjørnet, og Rema 1000 er bare en kort spasertur unna.

Nordnesparken, Nordnes sjøbad og USF Verftet ligger i umiddelbar nærhet, og gir deg unike muligheter for rekreasjon, kulturopplevelser og sosialt samvær. Enten du ønsker en rolig dag i parken, en dukkert i sjøen eller en konsertopplevelse, har du alt innen rekkevidde. USF Verftet er et av Bergens viktigste kulturhus, med konserter, kunstutstillinger og en av byens fineste uteserveringer.

For den aktive er Nordnes et eldorado av muligheter. Både Nr1 Fitness Xpress Nordnes og MOVA Strandgaten er lett tilgjengelige for treningsentusiaster. I tillegg er det kort vei til Bergens populære byfjell, som byr på fantastiske turmuligheter i variert terreng. Fløien, Fjellveien og de øvrige byfjellene gir deg muligheten til å kombinere friluftsliv med spektakulær utsikt over byen.

For studenter er beliggenheten ideell, med gangavstand til Universitetet i Bergen, Det Juridiske Fakultet og BI Bergen. Høgskulen på Vestlandet ligger kun noen få bybanestopp unna, og det er hyppige bussavganger fra sentrum til Norges Handelshøyskole. I tillegg har du kort vei til flere skoler og barnehager, noe som gjør området attraktivt også for barnefamilier.

Kollektivtransport er lett tilgjengelig, med busslinje 11 like ved og kort vei til Bystasjonen, Festplassen og Møhlenpris. Bybanen går hyppig fra sentrum og knytter Nordnes til resten av Bergen på en effektiv måte.

Nordnes kombinerer det beste av byliv og naturnærhet, og tilbyr en unik mulighet til å bo sentralt, men likevel tilbaketrukket fra den verste støyen og trafikken. Her får du en harmonisk tilværelse i et av Bergens mest sjarmerende nabolag – et sted det er lett å bli glad i.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Høyskoler og universitet i nærheten:

- Handelshøyskolen BI
- Universitet i Bergen (UIB)
- Norges Handelshøyskole (NHH)
- Høgskulen på Vestlandet (HVL)
- Høyskolen Kristiania

Skoler i nærheten:

- Nordnes skole (1-7 kl.)
- Christi Krybbe Skoler (1-7 kl.)
- St. Paul skole (1-10 kl.)
- Danielsen ungdomsskole Bergen (8-10 kl.)
- Rothaugen skole (8-10 kl.)
- Danielsen Intensivgymnas
- Danielsen videregående skole

Barnehager i nærheten:

- Nykirken barnehage (0-5 år)
- Nordnes Oppvekstun Avd barnehage (0-5 år)
- Haugeveien barnehage (0-5 år)

Se vedlagt nabolagsprofil for nærmere informasjon.

Skolekrets

Ta kontakt med skolekontoret i Bergen kommune for nærmere informasjon.

Bygningssakkyndig

Patrick Bang

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

- Grunn og fundamenter:

Bygningen er fundamentert på sannsynligvis faste masser av sprengstein/pukk/grus.

Grunnmur og fundamenter av armert betongkonstruksjon.

Bæresystem og etasjeskillere:

Bærende konstruksjoner (vegger, søyler og bjelker), skillevegger/trappehus og etasjeskiller i betong. Ytterveggskonstruksjoner over grunnmur er oppført i mur- og betongkonstruksjoner. Utvendig pusset og malt.

Yttervegger:

Yttervegger av betongkonstruksjoner og/eller murverk. Fasaden er utvendig kledd med puss eller behandlet med slemmet/malt overflate.

Det ble utført større fasadearbeider i 2015/2016 i følge tidl. salgsoppgaver.

- Takkonstruksjon:

Valmtak med tresperrer.

Taktekking med betongtakstein.

Takrenner og nedløpsrør i metall.

Beslag og takhetter i metall.

Ny taktekking i 2015/2016 i følge tidl. salgsoppgaver.

Vinduer:

Vinduer med malte trekarmene og 2-lags isolerglass.

Vinduer fra 1986.

Ytterdører:

Finé entrédør med brannklasse B-30. Kikkehull og porttelefon.

Entrédør av eldre årgang.

Porttelefon/callinganlegg fra 2015.

Felles trapper/heis.

Felles trapper i betong. Rekkverk i malt stål.

Personheis.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Boligen ble kjøpt 2022.

- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene.

- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

Ja. Fra tidligere selgers egenerklæring: "Det har tidligere vært en lekkasje på badet som ble fikset i 2018 av forrige eier. Badet ble renoveret og papirer medfølger.

Takstmann har også vært inne og sett på badet og har ikke registrert noen bemerkninger utover at det ikke er etablert tilluft til badet i dør (men dette er registrert som

"kan kreve tiltak"). Alt står i leilighetens tilstandsrapport. ". Arbeid utført av faglært: Fra tidligere eiers egenerklæring: "Ifølge forrige eiers egenerklæringsskjema ble badet

pusset opp i 2018. Egenerklæringsskjema sk river videre at "Det er ikke støpt nytt gulv. Eksisterende fliser på vegg og gulv ble fjernet. Gulv ble avrettet og fall til sluk justert. Rørlegger leverte og monterte ny klemring til eksisterende sluk. Gulv og vegger ble primet før ny Modena membran, inkludert duk,bånd og slukmansjett ble montert. Nye fliser levert og montert på gulv og vegger. Informasjon hentet fra dokumentasjon på utført arbeid fra Muremester Sigurd Djonne As. "

- Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?:
Ja. Utført av faglært i 2018. Fra tidligere eier: " Ifølge egenerklæringsskjema til forrige eier har Muremester Sigurd Djonne AS utført arbeid på badet. ". Fra tidligere eiers egenerklæring: "Ifølge forrige eiers egenerklæringsskjema ble badet pusset opp i 2018. Egenerklæringsskjema sk river videre at "Det er ikke støpt nytt gulv. Eksisterende fliser på vegg og gulv ble fjernet. Gulv ble avrettet og fall til sluk justert. Rørlegger leverte og monterte ny klemring til eksisterende sluk. Gulv og vegger ble primet før ny Modena membran, inkludert duk,bånd og slukmansjett ble montert. Nye fliser levert og montert på gulv og vegger. Informasjon hentet fra dokumentasjon på utført arbeid fra Muremester Sigurd Djonne As.

- Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?:
Ja. Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk. Fra tidligere eiers egenerklæring: "Gulv og vegger ble primet før ny Modena membran, inkludert duk, bånd og slukmansjett ble montert. "

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

- Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?:
Fra tidligere eiers egenerklæring: "Ifølge forrige eiers egenerklæringsskjema står det følgende "Ifølge tilstandsrapport fra takstmann november 2020 er det ifølge forrige eier sin egenerklæring utført vedlikehold på fasade i 2015, og taket er ifølge forrige eier sitt egenerklæringsskjema skiftet av Drengenes Tak i 2015, ifølge tilstandsrapport fra takstmann nov. 2020. Ifølge tilstandsrapport fra 20.05.21 står det følgende: "Takkonstruksjonen er utvendig tekket med betongtakstein. Taket er i følge forrige eiers egenerklæring skiftet av Drengenes Tak. Alder 2015". "

- Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?:
Ja, utført av Drengenes Tak i 2015. Usikker på om det var lekkasje, men det har i det minste vært arbeid: Fra tidligere eiers egenerklæring: "Ifølge forrige eiers egenerklæringsskjema står det følgende "Ifølge tilstandsrapport fra takstmann november 2020 er det ifølge forrige eier sin egenerklæring utført vedlikehold på fasade i 2015, og taket er ifølge forrige eier sitt egenerklæringsskjema skiftet av Drengenes Tak i 2015, ifølge tilstandsrapport fra takstmann nov. 2020. Ifølge tilstandsrapport fra 20.05.21 står det følgende: "Takkonstruksjonen er utvendig tekket med betongtakstein.

Taket er i følge forrige eiers egenerklæring skiftet av Drengenes Tak. Alder 2015". "

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

Fra tidligere eiers egenerklæring: "Bygget er fra 1960 og er i naturlig bevegelse, derfor kan gips-/sponplater i veggene bevege seg noe, men dette er normalt. Leiligheten var sånn da jeg kjøpte den i 2021."

- Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?:

Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

Observert bobling i maling i trappegang ved vindu i 6.etg. Antatt at det skyldes fukt fra ventil eller vindu rett ved aktuell vegg. Murer har vært og sett på skadene og foreslått å fjerne løs puss, for så å påføre ny puss og maling. Kun estetisk overflatearbeid.

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

Ja, av Bergen Rør AS i 2021. Fra tidligere eiers egenerklæring: "Vasken med rør ble flyttet på kjøkkenet under oppussing i 2021. Ny vask, armatur og waterguar d ble montert. "

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

Ja, ufaglært arbeid. Vedovn er installert og tilkoblet eksisterende pipe av tømmer i selgers familie. Installasjonen er registrert hos brannvesenet. Etterfølgende branntilsyn i borettslaget har vurdert arbeidet uten merknader.

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

Ja, arbeid utført av Elektropartner AS i 2021. Fra tidligere eiers egenerklæring: "Under oppussing i 2021 ble stikkontakter flyttet og det ble i tillegg laget nye stikkontakter for å gi strøm til komfyr, kokeplate og kjøkkenvifte og andre apparater.

Lysbryter på kjøkkenet ble også flyttet. Arbeidet ble utført av Elektropartner AS (har papirer på utført arbeid). "

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

I borettslag vil det alltid forekomme løpende vedlikeholdsprosjekter. Styret opplyser at neste ønskede større tiltak er rørfornyng, men tidspunkt er foreløpig uavklart. Før eventuell oppstart skal det innhentes pristilbud og tiltaket behandles i generalforsamling.

- Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre

spørsmålene?:

Ja, arbeid utført av ufaglært i 2021. Fra tidligere eiers egenerklæring: "Det er satt opp en lettvegg mellom stue og kjøkken".

- 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.

Innhold

Kjeller: BRA-E 6 m²: Ekstern bod (3,1 m²), ekstern bod (3,2 m²)

4. etasje: BRA-I 49 m²: Entré (4,1 m²), bad (4,3 m²), soverom (8,6 m²), stue (19,4 m²), kjøkken (11,1 m²)

6. etasje: BRA-E 2 m²: Ekstern bod (2,2 m²)

Tekniske installasjoner:

- Vannforsyningsrør av plast/rør-i-rør.
- Avløpsrør i plast.
- Varmtvannsbereder på ca. 100 liter.
- Porttelefon

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:

- Utvendig > Vinduer:

Vurdering er gitt på bakgrunn av alder og forventet gjenstående brukstid. Eldre vinduer bærer preg av elde/slitasje. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmen enn nyere vinduer.

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det ble ved stikkmålinger målt høydeforskjell på mellom 0-20 mm i stue.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger:

Irr på kobberrør.

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon:

Begrenset ventilering i leiligheten.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

- Våtrom > 4. etasje > Bad (4,3 m²) > Sanitærutstyr og innredning:

Krakkelering i servant.

- Våtrom > 4. etasje > Bad (4,3 m²) > Ventilasjon:

Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Kjøkken > 4. etasje > Kjøkken (11,1 m²) > Avtrekk:

Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

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.

Moderniseringer og påkostninger

2024: Ny heis installert i bygget.

2023: Vedovn installert og tilkoblet eksisterende pipe.

2021: Ny kjøkkeninnredning fra IKEA med integrerte hvitevarer.

2021: Vann- og avløpsarbeider på kjøkken, inkludert flytting av vask

2021: Elektrisk anlegg oppgradert av autorisert elektroinstallatør (nye kurser og stikk).

2018: Bad pusset opp av Murmester Sigurd Djønne AS med nytt tettesjikt, fliser og varmekabler.

2018: Ny automatisk strømmåler med fjernavlesning.

2017: Skyvedørsgarderobe på soverom levert av Garderobemannen.

2015–2016 (felles): Tak og fasade oppgradert i regi av borettslaget.

2015 (felles): Porttelefon installert.

Parkering

Borettslaget tilbyr beboerparkering med faste parkeringsplasser og garasjer etter venteliste, samt gjesteparkering for besøkende. Selger opplyser at det har vært god utskiftning på parkeringsplassene, og at beboere som har ønsket fast parkering har

fått dette etter relativt kort tid.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring NUF

Polisenummer

SP616056

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
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Leiligheten har elektrisk oppvarming kombinert med vedovn i stue. Badet er utstyrt med elektriske varmekabler.

Info 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

Selger opplyser også om at det er avtale om Norgespris for strømforbruk knyttet til fellesarealer.

Energikarakter

F

Energifarge

Gul

Info 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.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi**Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld**

Kr 3 600 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 921 844

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 3 678 377

Formuesverdi sekundær år

2024

Info formuesverdi

Formuesverdi hentet fra Skatteetaten

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud 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

Felleskostnadene dekker blant annet renter og avdrag på fellesgjeld, kommunale avgifter, bygningsforsikring, drift og vedlikehold av fellesarealer, heis, forretningsførsel, sikringsordning samt kollektiv kabel-TV og bredbånd.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 760

Andel Fellesgjeld

Kr 119 975

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

09.12.2025

Kommentar fellesgjeld

Fellesgjelden er knyttet til borettslagets annuitetslån med løpende avdrag. Andel fellesgjeld følger andelen og er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

Andel fellesformue

Kr 1 918

Andel fellesformue dato

09.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

BORETTSLAGET STRANDG 208

Organisasjonsnummer

950721197

Andelsnummer

8

Om borettslaget

Borettslaget Strandgaten 208 består av 19 andelsleiligheter, beliggende i en klassisk bygård i Bergen sentrum. Eiendommen har sentral beliggenhet på Nordnes med gangavstand til sentrum, kollektivtransport, servicetilbud og rekreasjonsområder. Borettslaget har heis, fellesarealer som trappegang og vaskerom, samt beboer og gjesteparkering. Bygget er jevnlig vedlikeholdt, og større oppgraderinger som tak, fasade og ny heis er gjennomført i nyere tid.

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12133583171, DNB ASA Bank

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 09.12.2025: 5.25% pa.

Antall terminer til innfrielse: 64

Saldo per 09.12.2025: 2 260 888

Andel av saldo: 119 975

Første termin/første avdrag: 31.12.2016 (siste termin 30.09.2041)

Sikringsordning fellesgjeld

Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. For å sikre seg mot eventuelle tap har borettslaget tegnet avtale om sikringsordning som dekker tap av felleskostnader. Tilbyder av sikringsordningen er Klare Finans AS. Avtalens vilkår for gjensidig oppsigelse er 6 mnd.

Forkjøpsrett

Ifølge borettslagets vedtekter, er det ikke forkjøpsrett på lagets andeler.

Regnskap/budsjett

Regnskap og budsjett følger salgsoppgaven. Borettslaget opplyser om løpende vedlikehold, og at rørfornyng vurderes på sikt. Eventuelle tiltak vil bli behandlet i 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 godkjenning 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. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er ikke tillatt iht. borettslagets vedtekter

Forretningsfører

Forretningsfører

Vestbo Bbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 165, bruksnummer 78 i Bergen kommune. Andelsnr. 8 i BORETTSLAGET STRANDG 208 med orgnr. 950721197

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4601/165/78:

29.02.1956 - Dokumentnr: 2178 - Bestemmelse om bebyggelse

Kommunale rettigheter/påbud i henhold til
skjøte/festekontrakt

11.05.1998 - Dokumentnr: 11679 - Rettighet

Rettighetshaver: Olaisen Kjell Erik

Født: 05/12-1965

LEIEAVTALE

Fra dato 15/04/1998

Leie 5.000 pr. mnd
Gjensidig oppsigelsesfrist er 6 mnd.
Bestemmelser om regulering av leien
Leie av næringslokale i høyblokk
Kan ikke framleies uten samtykke av
hjemmelshaver/utleier
Kan pantsette leieretten
Med flere bestemmelser
Rettighetshaver: MALERFIRMA K E OLAISEN
foretaksnr. 970 445 544

31.01.1951 - Dokumentnr: 1268 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4601 Gnr:165 Bnr:363

01.01.2020 - Dokumentnr: 1410993 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1201 Gnr:165 Bnr:78

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for utskifting av heis datert 14.11.2024.
Det er utstedt ferdigattest for innredning av meisainetasje datert 24.11.1971.
Det er utstedt ferdigattest på 6 etasjes bolighus med 3 etasjes sidebygg med butikker i
1. etasje datert 29.11.1962.

Dagens planløsning avviker fra opprinnelige byggemeldte tegninger. Soverom og kjøkken er byttet om sammenlignet med opprinnelig løsning, og badet er utvidet i forhold til opprinnelige tegninger. Det foreligger ikke dokumentasjon på at endringene er søkt eller godkjent av kommunen. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

29.11.1962.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplaner på grunnen:

- BERGENHUS. NORDNES, ØSTRE DEL AV NORDNESHALVØYA

PlanID: 10090000

Dekningsgrad: 100%

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom:

- BERGENHUS. NYKIRKEALLMENNINGEN, AVGR. MELLOM FRIOMRÅDE OG PARK

PlanID: 4000001

Plantype: 31 - Mindre reguleringsendringer

Kommuneplan:

- KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

PlanID: 65270000

Dekningsgrad: 100%

Arealformål i kommuneplan:

- Sentrumsformål (byfortettingssone) (100%)

Hensynssoner i kommuneplanen:

- H570_2 1944-området (100 %)

- H570_7 Historisk sentrum (100,0 %)

- H730_1 Båndlagt etter lov om kulturminner (100,0 %)

- H390_2 Luftkvalitet - gul sone (100,0 %)

- H220_3 Vei støy - gul sone (2,4 %)

- H210_3 Vei støy - Rød sone (9,3 %)

Bestemmelsesområder i kommuneplanen:

- 5 - Byggegrense, utb.volum, funksjonskrav (100,0 %)

Bestemmelsesområde: #4

Kommunedelplan:

- BERGENHUS. KPD SENTRUM

PlanID: 15780000

Dekningsgrad: 100%

Arealformål i kommunedelplan:

- 110 - Boligområder (62,6 %)

- 190 - Annet byggeområde (37,4 %)

Kommunedelplaner under arbeid:

- Kommuneplanens arealdel KPA 2027

PlanID: 71740000

Dekningsgrad: 100%

Planer i nærheten av eiendommen:

- BERGENHUS. KDP BERGEN HAVN
Plantype: 21 - Kommunedelplan
Planstatus: 3 - Endelig vedtatt arealplan

- Kommuneplanens arealdel KPA 2027
Plantype: 20: Kommuneplanensarealdel
Planstatus: 1: Planleggingigangsatt

- BERGENHUS. GNR 165 BNR 420, NYKIRKEALLMENNINGEN -
TOLLBODALLMENNINGEN -
FREDRIKSBERGSGATEN 22, VESENTLIG ENDRING
Plantype: 30 - Eldre reguleringsplan
Planstatus: 3 - Endelig vedatt arealplan

- BERGENHUS. STRØKET NYKIRKEALLMENNINGEN - TOLLBODALLMENNINGEN
Plantype: 30 - Eldre reguleringsplan
Planstatus: 3 - Endelig vedatt arealplan

- BERGENHUS. STRANDGATEN 145/147, VAKSDAL MØLLE
Plantype: 30 - Eldre reguleringsplan
Planstatus: 3 - Endelig vedatt arealplan

- BERGENHUS. NØSTET - VESTRE NORDNES
Plantype: 30 - Eldre reguleringsplan
Planstatus: 3 - Endelig vedatt arealplan

- BERGENHUS. GNR 165 BNR 450, NORDNES OPPVEKSTTUN
Plantype: 35 - Detaljregulering
Planstatus: 3 - Endelig vedatt arealplan

- BERGENHUS. DEL AV GNR 165, NØSTET - VERFTET - KLOSTERET
Plantype: 30: Eldre reguleringsplan
Planstatus: 3: Endelig vedatt arealplan

- BERGENHUS.TOLLBODALLMENNINGEN - NØSTET, REGULERING AV TUNNEL
Plantype: 30 - Eldre reguleringsplan
Planstatus: 4 - Opphevet

Godkjente tiltak i næreten av eiendommen:

- Eiendom 165/416/0/0 Fredriksbergsgaten 17. Det er den 23.10.2024 gitt rammetillatelse i byggesak vedr. oppdeling av bolig.
- Eiendom 165/416/0/0 Fredriksbergsgaten 17. Det er den 20.11.2024 gitt rammetillatelse i byggesak vedr. bruksendring m.m.
- Eiendom 165/71/0/0 Nykirkeallmenningen 23. Det er den 15.11.2024 gitt

igangsettingstillatelse vdr. bruksendring fra bolig til kontor.

- Eiendom 165/133/0/8. Det er den 24.04.2025 gitt rammetillatelse vdr. bruksendring fra kontor til bolig.

Andre opplysninger:

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

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

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.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 600 000 (Prisantydning)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

1 350 (Omkostninger totalt)

9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

12 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 601 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 609 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 612 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 350

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.

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.

Personopplysningsloven

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 Boligkjøperforsikring Pluss 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 Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Ansvarlig megler

Aleksander Lenning
Eiendomsmegler / Partner
aleksander.lenning@aktiv.no
Tlf: 916 50 495

Ansvarlig megler bistås av

Aleksander Lenning
Eiendomsmegler / Partner
aleksander.lenning@aktiv.no
Tlf: 916 50 495

Oppdragstaker

Aktiv Bergen Sentrum AS, organisasjonsnummer 993 404 020
Strandgaten 53, 5004 Bergen

Salgsoppgavedato

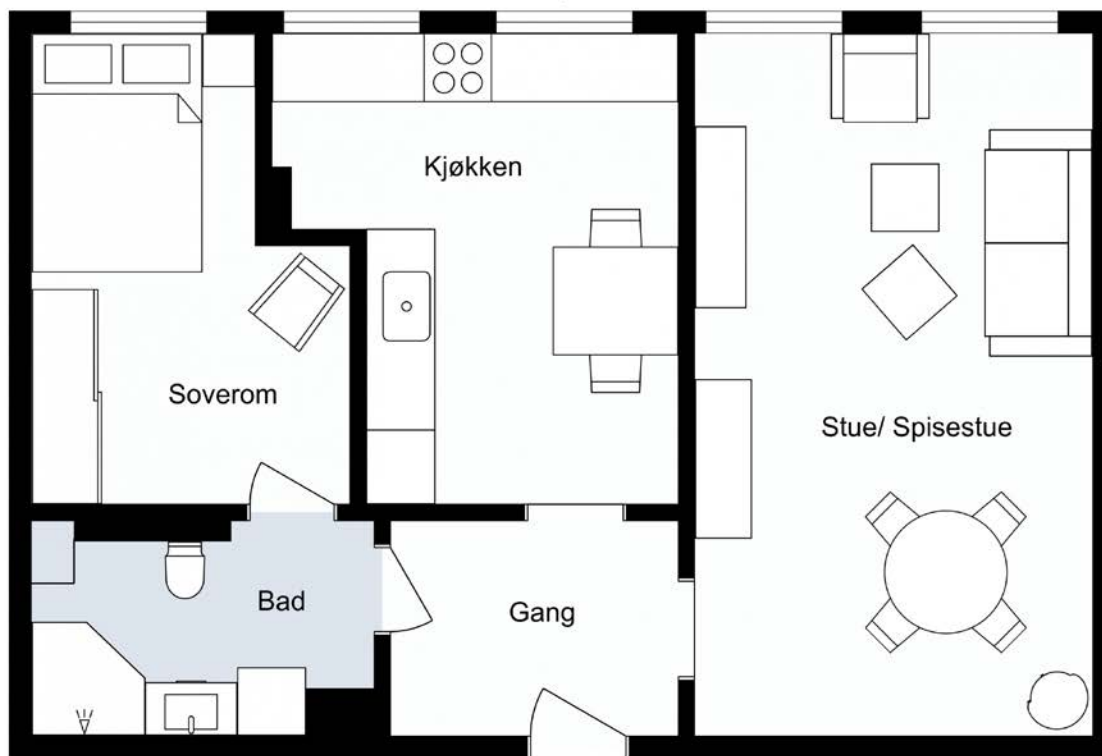
25.12.2025







Strandgaten 208

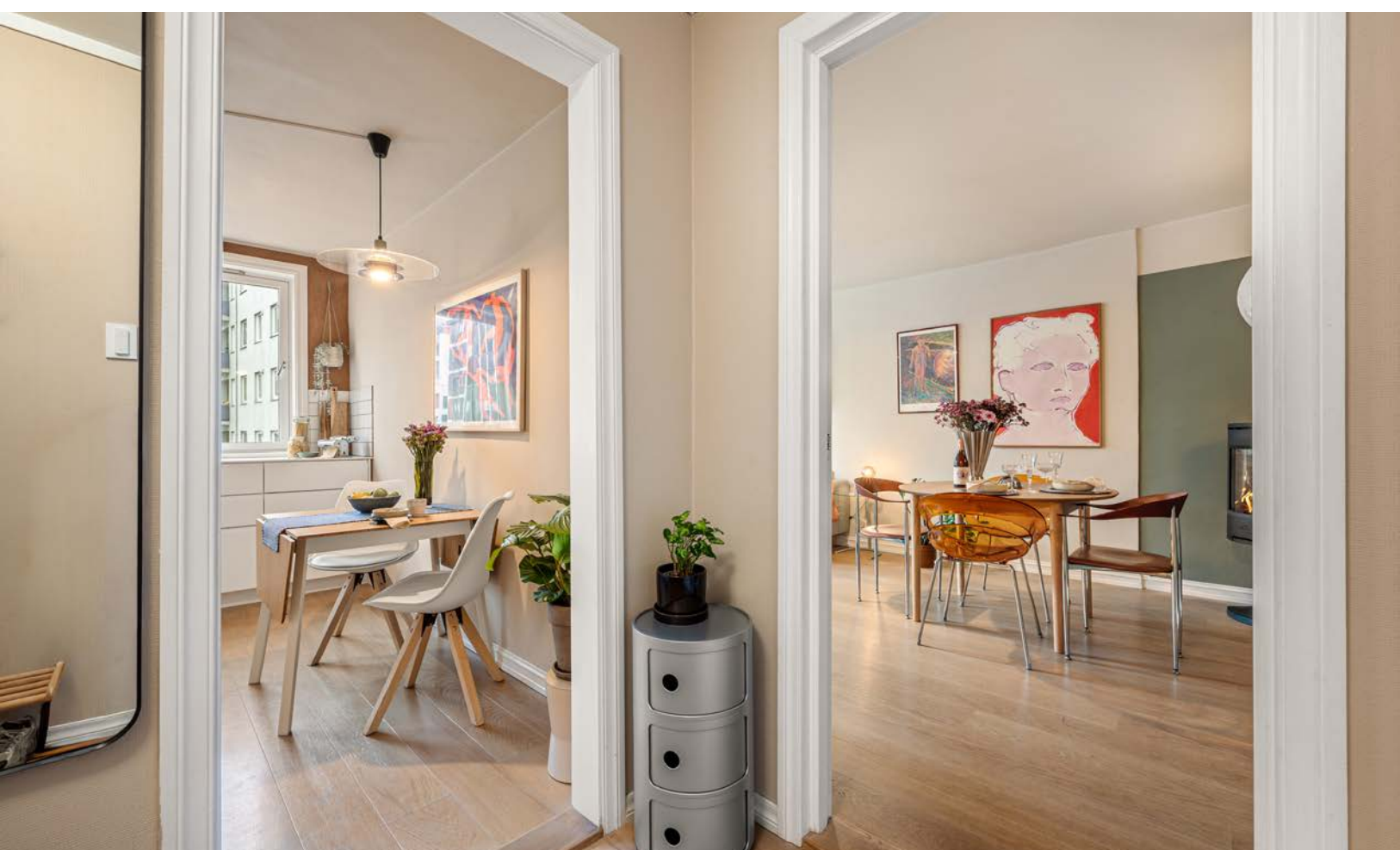


















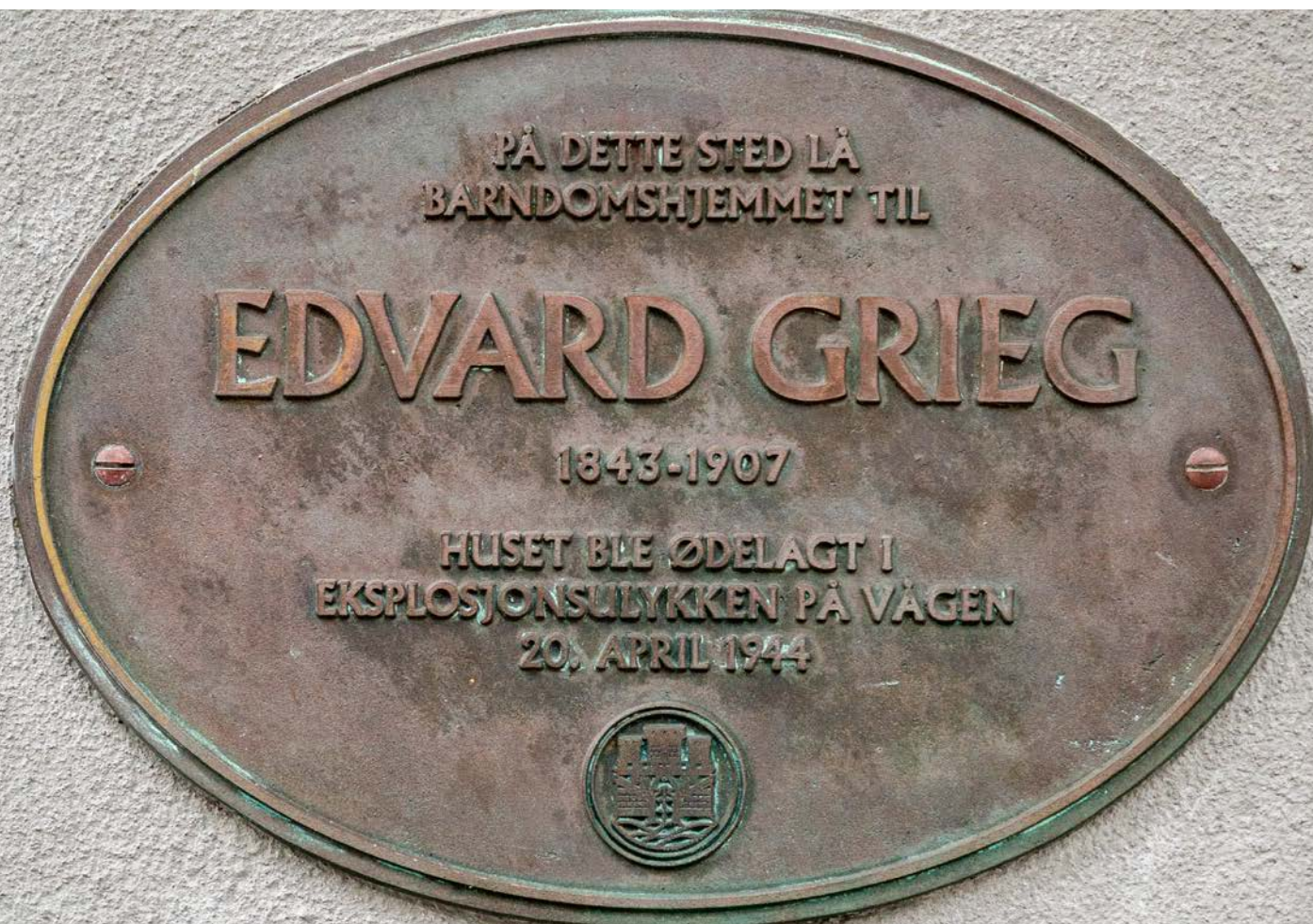






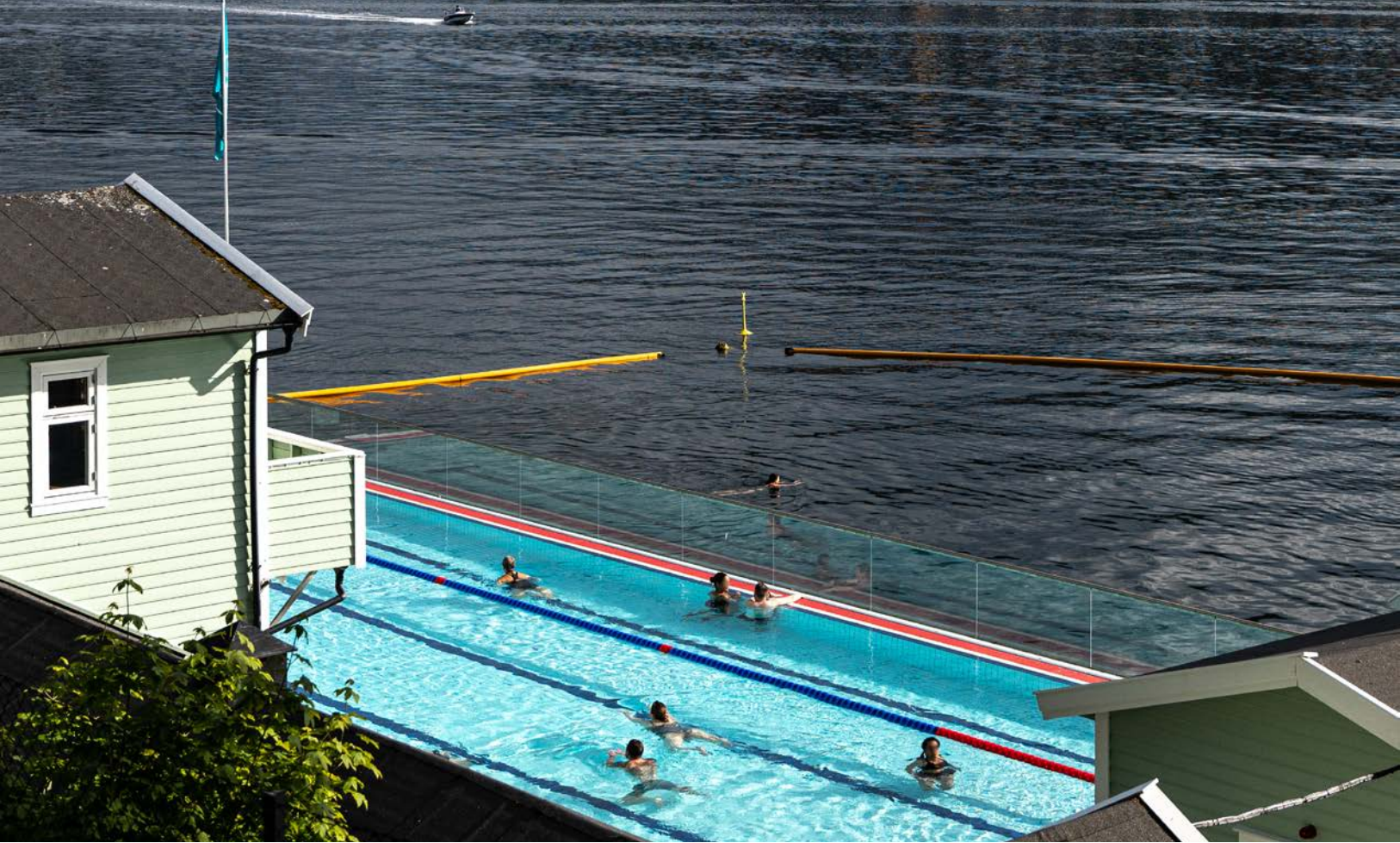
















Vedlegg

Tilstandsrapport

 Borettslagsleilighet (i blokk)
 Strandgaten 208 , 5004 BERGEN
 BERGEN kommune
 gnr. 165, bnr. 78
 Andelsnummer 8

Sum areal alle bygg: BRA: 57 m² BRA-i: 49 m²



Befaringsdato: 01.12.2025

Rapportdato: 09.12.2025

Oppdragsnr.: 20932-3037

Referansenummer: NS2004

Autorisert foretak: Bang Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Patrick Bang



 **BANG
TAKST**
AS
Ingeniør & Takstmann

 **NITO**

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.

Bang Takst AS

Bang Takst AS er etablert og drives av Patrick Bang, byggingeniør siden 2011 og takstmann siden 2021. Med bakgrunn fra rådgivende ingeniørarbeid og byggeledelse har selskapet opparbeidet seg en solid og bred erfaring.

Selskapet spesialiserer seg på:

- Tilstandsrapporter etter ny forskrift (NS 3600)
- Verditakst for bolig og fritidsbolig.

Bang Takst AS legger stor vekt på faglig grundighet, høy kvalitet og tydelig kommunikasjon. Oppdrag utføres for eiendomsめglere, privatpersoner og profesjonelle aktører – med mål om å levere uavhengige og profesjonelle vurderinger av høy standard.



Rapportansvarlig

Patrick Bang

post@bangtakst.no

979 16 572



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggssbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovighet (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

TAKSTOBJEKTET

2-roms borettslagsleilighet i byggets 4. etasje. SSB-nr: H0402.
To boder i kjeller og en bod på loft.

STANDARD

Leiligheten har en normal standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt for de tidspunktene det er utført oppgraderinger og renoveringer. Det er gjort flere oppgraderinger i de senere år. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

REFERANSENIVÅ

Det er lagt til grunn at bygget er oppført i samsvar med de tekniske kravene i lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924, med tilhørende Byggforskrifter av 1949, som gjaldt på oppføringstidspunktet, samt datidens byggeskikk og fagmessige utførelse. Eventuelle oppgraderinger og moderniseringer er vurdert ut fra krav og byggeskikk som var gjeldende på tidspunktet for arbeidene ble gjennomført.

EGENSKAPER

I rapporten refereres det til estimerte levetider basert på Byggforskeriens Byggforvaltning, 700.320, som omhandler "intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Det må forventes at vedlikehold eller utskifting er nødvendig for eldre bygningsdeler når deres levetid nærmer seg slutten. Eldre konstruksjoner og bygningsdeler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke oppfylle dagens krav. Mange av boligens egenskaper, som bla. tetthet, varmeisolering og ventilasjon, kan derfor forventes å være dårligere enn det som kreves etter dagens byggforskrifter.

BEGRENSNINGER

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens yttervegger. Tilstandsrapporten omfatter derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Takstmann kjenner ikke til om det foreligger tilstandsrapport, vedlikeholdsplan eller lignende for felles bygningsmasse. Rapporten er basert på visuell inspeksjon og enkle målinger, med unntak av hulltaking hvor dette er påkrevd.

Det tas forbehold om at det ved oppussing eller åpning av konstruksjoner kan avdekkes feil og mangler som ikke er synlige ved en visuell inspeksjon.

BELIGGENHET

Leiligheten har sentral og attraktiv beliggenhet på Nordnes i Bergen sentrum. Leiligheten ligger med sentrumskjernen i gangavstand hvor man finner restauranter, shopping, uteliv, fasiliteter og servicetilbud. I kort avstand fra leiligheten ligger Nordnesparken, Nordnes sjøbad og Verftet. Gangavstand til flere av studiestedene i Bergen som Universitetet i Bergen og Det Juridiske Fakultet. Dagligvarehandelen kan gjøres på Rema 1000, Kiwi eller Bunnpris som ligger rett ved leiligheten.

TOMT

Felles eiet tomt på 461,8 m². Bygningsmassen opptar mesteparten av tomten. Fellesarealer er trappegang, heis, sykkelbod, tørkeloft, redskapsbod og vaskerom.

ADKOMST

Adkomst via offentlig vei.

VANN- OG AVLØP

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsledninger via private stikk- og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

PARKERING

Gateparkering etter gjeldende regler. Parkometer for korttidsparkering flere steder i gaten. Boligsoneparkering i området. Strandgaten tilhører boligsone 1, men selve bygget og bakenforliggende gater ligger i/tilhører boligsone 5. Beboere med boligsonekort i sone 1 kan også parkere i sone 2 og 3. Beboere med boligsonekort i sone 5 kan kun stå parkert i sone 5.

BESKRIVELSE - BYGGEMÅTE

Grunn og fundamenter:

Bygningen er fundamentert på sannsynligvis faste masser av sprengstein/pukk/grus. Grunnmur og fundamenter av armert betongkonstruksjon.

Bæresystem og etasjeskillere:

Bærende konstruksjoner (vegger, søyler og bjelker), skillevegger/trappehus og etasjeskiller i betong. Ytterveggskonstruksjoner over grunnmur er oppført i mur- og betongkonstruksjoner. Utvendig pusset og malt.

Yttervegger:

Yttervegger av betongkonstruksjoner og/eller murverk. Fasaden er utvendig kledd med puss eller behandlet med slemmet/malt overflate.

Det ble utført større fasadearbeider i 2015/2016 i følge tidl. salgsoppgaver.

Takkonstruksjon:

Valmtak med tresperrer.
Taktekking med betongtakstein.
Takrenner og nedløpsrør i metall.
Beslag og takhetter i metall.
Ny taktekking i 2015/2016 i følge tidl. salgsoppgaver.

Vinduer:

Vinduer med malte trekarmen og 2-lags isolerglass.
Vinduer fra 1986.

Ytterdører:

Finé entrédør med brannklasse B-30. Kikkehull og porttelefon.
Entrédør av eldre årgang.
Porttelefon/callinganlegg fra 2015.

Beskrivelse av eiendommen

Felles trapper/heis.
Felles trapper i betong. Rekkverk i malt stål.
Personheis.

BESKRIVELSE - INNVENDIG

Entré (4,1 m²)
En-stavs parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Porttelefon.

Bad (4,3 m²)
Keramiske fliser på gulv og vegger. Takplater i himling.
Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Soverom (8,6 m²)
En-stavs parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Skyvedørsgarderobe (levert av Garderobemannen i 2017).

Stue (19,4 m²)
En-stavs parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Vedovn.

Kjøkken (11,1 m²)
En-stavs parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannforsyningsrør av plast/rør-i-rør.
Avløpsrør i plast.
Varmtvannsbereder på ca. 100 liter.
Porttelefon.

OPPVARMING

Vedovn i stue. Rentbrennende type.
El. varmekabler på bad.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Borettslagsleilighet (i blokk)

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger/lovlighet:

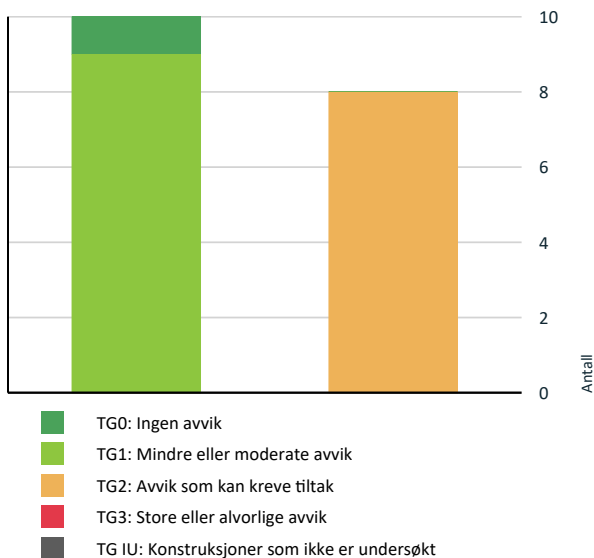
Stue og kjøkken er byttet om i forhold til byggemeldte tegninger. Romstørrelser er endret i den forbindelse. Bad er utvidet i forhold til byggemeldte tegninger.

Øvrige opplysninger:

Det er fortsatt eiendomsmegler som har plikt til å sørge for at boligkjøperen får opplysningene han eller hun har grunn til å regne med å få, og som kan ha betydning for avtalen. Dette innebærer blant annet opplysninger om bebyggelsens arealer og eventuell adgang til utleie av hele eller deler av bygningsmassen. Megler skal også opplyse om det foreligger ferdigattester eller midlertidig brukstillatelser. Dette innebærer at den bygningssakkyndige/takstmann har en plikt til å påpeke åpenbare ulovligheter som avdekkes. De har ikke et ansvar for å hente sist godkjente tegninger hos kommunen. Dette ansvaret ligger fortsatt hos megler. Kilde: www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel/. For ytterligere detaljer og opplysninger henvises det til tegninger og/eller eiendommens byggesakmappe.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Det er ikke gitt kostnadsestimat for bygningsdeler som er vurdert som TG2 i denne rapporten. Dette settes kun for bygningsdeler som er vurdert som TG3. Forskrift til ny avhendingslov krever kun at det settes kostnadsestimat for sistnevnte.

Opplysninger om oppgradering/modernisering i leilighet/bygg er hentet fra eiendomsverdi.no, med forbehold om evt. feil opplysninger.

Eier av takstobjektet må selv gå gjennom denne rapport og straks melde fra hvis noen av opplysningene ikke er korrekte, eller om det foreligger relevante opplysninger eier har kjennskap til som burde vært opplyst om.

Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er innredet/utstyrt.

Oppsummering av avvik

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

Borettslagsleilighet (i blokk)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Vurdering er gitt på bakgrunn av alder og forventet gjenstående brukstid. Eldre vinduer bærer preg av elde/slitasje. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmen enn nyere vinduer.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Det ble ved stikkmålinger målt høydeforskjell på mellom 0-20 mm i stue.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Irr på kobberrør.

Sammendrag av boligens tilstand

 **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:

- Begrenset ventilering i leiligheten.

 **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

 **Våtrom > 4. etasje > Bad (4,3 m²) > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:

- Krakkelering i servant.

 **Våtrom > 4. etasje > Bad (4,3 m²) > Ventilasjon** [Gå til side](#)
Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

 **Kjøkken > 4. etasje > Kjøkken (11,1 m²) > Avtrekk** [Gå til side](#)
Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Tilstandsrapport

BORETTSLAGSLEILIGHET (I BLOKK)



Byggeår

1960

Anvendelse

Standard

Leiligheten har en normal standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt for de tidspunktene det er utført oppgraderinger og renoveringer. Det er gjort flere oppgraderinger i de senere år. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

Vedlikehold

Bygget/leiligheten er jevnlig vedlikeholdt. Felles bygningsmasse inngår i borettslagets vedlikeholdsansvar.

Kommentar

Kilde: Informasjon fra grunnboken.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer med malte trekarmar og 2-lags isolerglass.

Vinduer fra 1986.

Merk:

Det ble gjort en enkel funksjonstest av enkelte vinduer. Normalt vedlikehold og justering anses ikke som vesentlig avvik.

Vedlikehold:

Vinduer bør kontrolleres jevnlig, med fornyet overflatebehandling og smøring/justering av beslag ved behov. Punkterte glass bør skiftes.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):

- Trevinduer med isolerglass: ca. 20–60 år

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Vurdering er gitt på bakgrunn av alder og forventet gjenstående brukstid. Eldre vinduer bærer preg av elde/slitasje. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmen enn nyere vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må påregnes utskifting av vinduer i nær fremtid. Konf. borettslaget for nærmere informasjon vedr. evt. planer om utskifting. Merk at utskifting av vinduer kan medføre økning i felleskostnader.

TG 1 Dører

Finé entrédør med brannklasse B-30. Kikkehull.

Dør av eldre årgang.

Porttelefon/callinganlegg fra 2015.

Merk:

Mindre justeringer og normal bruksslitasje anses ikke som avvik.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):

Tilstandsrapport

- Ytterdører i tre: ca. 20–40 år



INNENDIG

TG 1 Overflater

Det ble ikke registrert avvik utover normal bruksslitasje.

Forventet levetid:

– Overflater (maling, parkett, laminat): ca. 10–30 år.

Merk:

Overflater er vurdert ut fra en visuell og skjønnsmessig befarings. Stedvis noe hakk og merker, hull i vegger etter bilder, samt misfarging på gulv etter tepper og lignende må påregnes i brukt bolig. Det ble ikke flyttet på tyngre møbler eller inventar.

Se sammendrag for beskrivelse av overflater i leiligheten.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong

Det ble foretatt kontroll av ujevnheter med laservater.

Ved kontroll av skjevheter blir det foretatt målinger i minst to relevante rom per etasje. Det ble foretatt kontroll i stue og på soverom.

Det ble ikke flyttet på tunge møbler etc. Målinger er basert på stikkprøver. Avvik kan forekomme. Det må påregnes skjevheter/knirk/lokale svanker/nedbøyninger i eldre boliger. En må være spesielt oppmerksom på dette i boliger hvor det er lagt nytt gulv på eksisterende bjelkelag uten at det har vært gjort fullstendig avretting o.l.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15–30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det ble ved stikkmålinger målt høydeforskjell på mellom 0–20 mm i stue.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Tilstandsrapport



TG 0 Radon

Leiligheten ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Pipe og ildsted

Pipe:
Teglsteinspipe.

Ildsted:
Vedovn i stue. Rentbrennende type.
Vedovn fra 2023.

Merk:
Pipen inngår i borettslagets vedlikeholdsansvar og er ikke nærmere vurdert.

TG 1 Innvendige dører

Hvite, formpressede innerdører.

Merk:
Det ble gjort tilfeldig funksjonstest av enkelte dører. Mindre justeringer og behov for normalt vedlikehold vurderes ikke som vesentlig avvik.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):
- Formpressede innerdører: ca. 20–30 år

VÅTROM

4. ETASJE > BAD (4,3 M²)

Generell

Keramiske fliser på gulv og vegger. Takplater i himling.

Inneholder:
Baderomsmøbel med slette fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speilskap med belysning, opplegg for vaskemaskin og buet dusjhjørne med dusjgarnityr samt hånddusj. El. varmekabler, plastsluk og avtrekksventil i himling.

Badet ble oppgradert i 2018 av Murmester Sigurd Djønne AS. Arbeidet omfattet fjerning av eksisterende fliser på gulv og vegger, samt avretting av gulvet med justering av fall mot sluk. Det ble montert ny klemring til eksisterende sluk av rørlegger. Gulv og vegger ble primet før etablering av nytt tettesjikt med Modena membransystem, inkludert membran, duk, bånd og slukmansjett. Det ble deretter lagt nye fliser på gulv og vegger. Det ble ikke støpt nytt gulv i forbindelse med arbeidene. Sluk, vann- og avløpsrør er skiftet i regi av tidligere eier, opplyst rundt 2004. Det foreligger div. dokumentasjon som bekrefter at arbeidene utført i 2018 er utført av firma. Bildedokumentasjon o.l. er ikke fremvist.

4. ETASJE > BAD (4,3 M²)

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater vegger og himling

Det ble gjort visuell inspeksjon av overflater uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

4. ETASJE > BAD (4,3 M²)

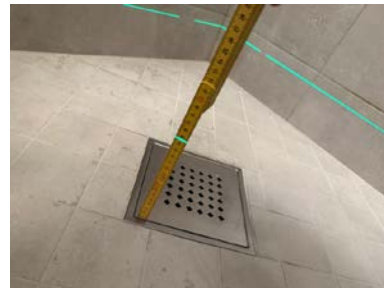
TG 1 Overflater Gulv

Det ble ca. målt 17 mm nivåforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel. Lokalt fall til sluk. Ved enkel funksjonstest rant vann til sluk. En må være oppmerksom på at noe vann kan bli liggende grunnet lokale områder med mindre fall.

Merk:

Hullyd kan forekomme ved banking på fliser uten at flisene er løse eller at det foreligger bom. Dette kan skyldes luftlommer i limet eller konstruksjonsmessige forhold. Slike lyder kan ofte forveksles med bom, men regnes vanligvis ikke som en mangel så lenge flisene sitter fast og det ikke er synlige skader.

Det ble registrert oppkant ved dør, men det kan ikke verifiseres om membransjiktet følger oppkanten uten destruktive undersøkelser. Dette vil kreve demontering av feielisten. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll.



4. ETASJE > BAD (4,3 M²)

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med vannlås. Synlig klemring i sluk. Smøremembran.

Dokumentasjon på membranarbeid er ikke mottatt eller kontrollert. Det foreligger bekreftelse fra murmester vedr. utførte arbeider. Det gjøres spesielt oppmerksom på at membran og mansjetter ikke er kontrollerbare uten destruktive inngrep (fjerning av fliser). Slike undersøkelser utføres ikke ved en tilstandsanalyse.

Det legges til grunn at badet er oppført med smøremembran i områder hvor dette er påkrevd, forutsatt at det er oppført eller rehabilitert etter Byggt teknisk forskrift av 1997 (TEK97).

Tilstandsrapport



4. ETASJE > BAD (4,3 M²)

Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert. Se kommentarer under avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Krakkelering i servant.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Avvik er av visuell betydning. Sanitærutstyr og innredning skiftes etter ønske/behov.



4. ETASJE > BAD (4,3 M²)

Ventilasjon

Avtreksventil i himling.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

4. ETASJE > BAD (4,3 M²)

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da det ikke er fysisk mulig på grunn av konstruksjonen. Dusjsone grenser mot naboileilighet/fellesgang. Det ble foretatt kontroll med fuktindikator, uten å avdekke unormale forhold. Vurdering er satt på bakgrunn av badets alder i kombinasjon med målinger og observasjoner.

Merk:

Det er viktig å merke seg at en kontroll med fuktindikator har begrensninger; fuktindikatoren kan indikere fukt i overflaten, men den gir ikke informasjon om fuktens plassering i forhold til membranen.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN (11,1 M²)

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra IKEA med glatte fronter, benkeplate i kompaktlaminat og nedfelt stålvaske med ett-greps blandebatteri. Fliser over benkeplate.

Integrerte hvitevarer

- Stekeovn fra Gorenje
- Induksjonstopp (ukjent merke)
- Oppvaskmaskin fra IKEA
- Kjøleskap med frysedel fra IKEA

Takhengt ventilator fra Gorenje.

Kjøkkeninnredning fra 2021.

4. ETASJE > KJØKKEN (11,1 M²)

TG 2 Avtrekk

Takhengt ventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

• Det er ikke behov for utbedringstiltak. TG2 er satt på grunn av at avtrekk fra ventilator er ikke ført ut av bygget. Filtrene må skiftes regelmessig. Avtrekk fra kokesone i kjøkken bør, hvis borettslaget tillater det, føres ut av bygget

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannforsyningsrør av PEX-rør (rør-i-rør system)
Fordelerskap/stoppekran er plassert på badet.

Vannforsyningsrør fra sannsynligvis rundt 2004.

Irr på rør:

Irr på rør oppstår som følge av fukt og oksygen som reagerer med metall, ofte kobber. Dette kan være et tidlig tegn på korrosjon og svekkelse av røret, og bør følges opp for å unngå lekkasjer.

Hovedstamme/felles vannrør er skjult. Vurdering gjelder for vannrør i den aktuelle leiligheten. Felles rør, stigeledninger e.l. er ikke kontrollert.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):
- Pex-rør: 25-75 år

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Irr på kobberrør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Overvåk tilstanden vedr. irr.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast.

Vurdering gjelder for avløp i den aktuelle leiligheten. Felles avløpsrør, stigeledninger e.l. er ikke kontrollert. Hovedstamme/avløpsrør er skjult.

Det er opplyst i selgers egenerklæring at borettslaget vurderer rørfornyning på sikt. Tidspunkt for eventuell oppstart av disse arbeidene er ikke avklart.

Forventet levetid (iht. Byggforskeren 700.320):

- Avløp (plast): 25-100 år

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon.

Merk at løsningen er vurdert ut fra byggeskikk og tekniske krav som var gjeldende på oppføringstidspunktet, og må ikke forveksles med dagens forskriftskrav til ventilasjon som boligen ikke vil innfri.

Vedlikehold:

Ventiler og avtrekkskanaler bør rengjøres jevnlig for å opprettholde funksjon og luftgjennomstrømning. Det anbefales å kontrollere at avtrekksvifte og ventiler fungerer som forutsatt, samt sikre tilstrekkelig tilluft til rom med mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Begrenset ventilerings i leiligheten.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er normalt sett vanskelig å gjøre tiltak for å bedre ventilasjonsløsningen i denne type leiligheter i blokker av bygningsmessige årsaker. Det bør luftes jevnlig ved åpning av vinduer.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 100 liter, plassert i innbyggingsløsning på badet.

Begrenset/manglende tilkomst til bereder på befaringsdagen.

Bereder er opplyst å være fra 2004 i følge tidl. salgsoppgaver.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

ELEKTRISK ANLEGG

Sikringsskap er plassert i fellesgang.

Automatsikringer (jordfeilautomater).

Automatisk strømmåler m/fjernavlesning, montert i 2018.

Sikringsskapet inneholder hovedbryter på 40A, 1 kurs på 20A, 3 kurser på 13A og 3 kurser på 10A.

BELYSNING

Vanlig belysning.

EL. OPPVARMING

Elektrisk oppvarming.

El. varmekabler på bad.

Se innledning for øvrig oppvarming.

Merk:

Varmekilder er ikke funksjonstestet. El. varmekilder/gulvvarme er opplyst av eier.

Det er ikke registrert el-tilsyn fra offentlig myndighet de siste fem årene. Underskrevne bygningssakkyndige har derfor gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget i tråd med forskrift til avhendingslova § 2-18. Vurderingen er basert på en spørreundersøkelse rettet mot eier samt visuell kontroll av tilgjengelige punkter, uten inngrep. Det er ikke utført teknisk kontroll, og det er ikke vurdert eller angitt tilstandsgrad (TG) i denne rapporten da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon.

Spørsmål til eier (med eierens svar):

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert?

Det ble utført arbeid på det elektriske anlegget i 2021. Arbeidet ble utført av Elektropartner AS. (Opplyst av tidligere eier).

2. Er det elektriske anlegget, eller deler av dette, utført av registrert elektrovirksomhet?

Ja / vet ikke

3. Er det foretatt elektriske arbeider etter 1. januar 1999?

Ja

4. Foreligger det samsvarserklæring for arbeidet?

Ja

Tilstandsrapport fra tidligere eier opplyser om at det finnes samsvarserklæring fra arbeider fra 2021 utført av Elektropartner AS

5. Foreligger det kontrollrapport fra det lokale eltilsyn (DLE) eller tilsvarende?

Vet ikke

Ikke noe jeg har kjennskap til.

Dersom ja: Er eventuelle avvik utbedret?

6. Forekommer det ofte at sikringer løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?

Tilstandsrapport

Nei

8. Finnes det kursfortegnelse, og er denne i samsvar med antall sikringer?

Ja

Visuell kontroll (utført uten inngrep):

9. Er det tegn til brunsvidd plugg på varmtvannsbereder?

Nei

10. Er det tegn til varmgang eller skade på kabler, brytere, stikkontakter, downlights eller annet el-utstyr?

Nei

11. Er kabler løst montert eller har synlige skader?

Nei

Vurdering er gitt på bakgrunn av svar på overnevnte spørsmålsskjema, samt enkel visuell kontroll av punkt 9, 10 og 11. På bakgrunn av at det ikke er utført eltilsyn de senere år, manglende deksler i sikringsskap, samt at det ikke er fremvist samsvarserklæringer for arbeidene, anbefales det å foreta en utvidet kontroll av anlegget.

Generell kommentar

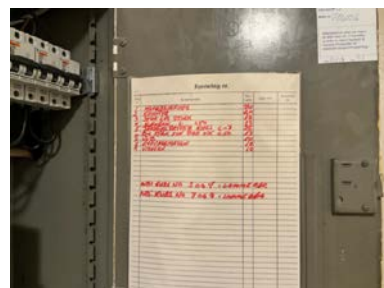
Vurderingen av det elektriske anlegget er begrenset til en forenklet visuell kontroll og informasjon innhentet fra eier, i tråd med forskrift til avhendingslova § 2-18. Det er ikke foretatt inngrep eller teknisk måling av anlegget, og vurderingen er derfor ikke sammenlignbar med en kontroll gjennomført av det lokale eltilsyn (DLE) eller autorisert elektrovirksomhet.

Den bygningssakkyndige har ikke elektrofaglig kompetanse og har dermed ikke forutsetninger for å vurdere anleggets tekniske utførelse eller sikkerhetsmessige tilstand. Elektriske anlegg er underlagt strenge krav til utførelse og kontroll, og det er kun fagpersoner med nødvendig autorisasjon som har kompetanse til å gjennomføre en fullverdig vurdering.

Deler av anlegget kan være av eldre eller ukjent alder, hvor det kan gjelde andre krav til eksempelvis jording og sikkerhetsnivå sammenlignet med dagens forskriftskrav. Slike forhold er ikke kontrollert eller nærmere vurdert.

Ved eierskifte anbefales det alltid at det elektriske anlegget inspiseres av registrert elektroinstallatør, særlig dersom det ikke foreligger nyere kontrollrapport eller dokumentasjon. Eier har ansvar for at anlegget til enhver tid tilfredsstiller gjeldende forskrifter, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.

Skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes ved en forenklet vurdering. Ved nærmere ettersyn kan det fremkomme avvik eller kostnader til utbedring som ikke fremgår av denne rapporten.



Utstyr for varsling og slukking av brann

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarslere og brannslukningsapparat.

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slukningsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange.

Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

Brannprosjektering/dokumentasjon på brannsikkerhet er ikke mottatt/kontrollert.

Punktet omhandler ikke kontroll av branncelleinndeling eller andre bygningsmessige brannsikringsløsninger. Slike forhold er vurdert under eget punkt om «Lovlighet».

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

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

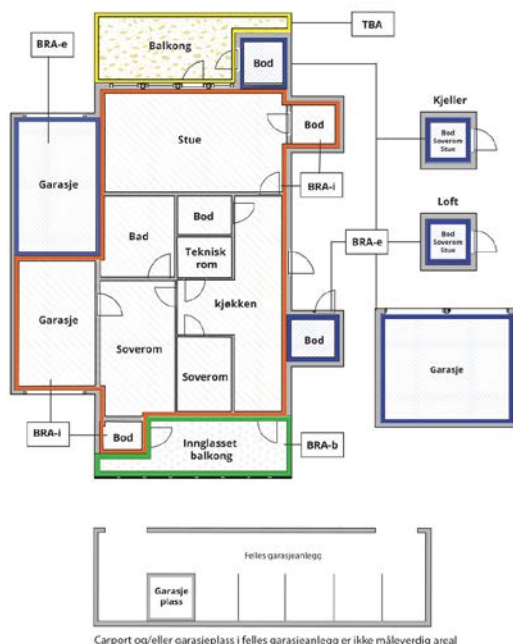
Hva er måleverdig areal?

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 bod
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

Borettslagsleilighet (i blokk)

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		6		6	
4. etasje	49			49	
Loft		2		2	
SUM	49	8			
SUM BRA	57				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Ekstern bod (3,1 m ²), ekstern bod (3,2 m ²)	
4. etasje	Entré (4,1 m ²), bad (4,3 m ²), soverom (8,6 m ²), stue (19,4 m ²), kjøkken (11,1 m ²)		
Loft		Ekstern bod (2,2 m ²)	

Kommentar

Arealer er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler.

Merk:

Innvendige vegger utgjør ca. 1,5 m² av bruksarealet.

Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygde skap/garderobeskap.

TAKHØYDER

Ca. 2,47 meter målt i stue/kjøkken.

ØVRIGE AREALER

- To tilhørende eksterne boder i kjeller og en tilhørende ekstern bod på loft.
- Felles sykkelbod, tørkeloft, redskapsbod og vaskerom.

GENERELT

Arealene er målt med laser på stedet, og er beregnet etter Norsk Standard (NS) 3940:2023. Det gjøres oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke sammenfaller med kravene i NS 3940, og at det av den grunn kan forekomme forskjeller i hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter NS 3940 betyr ikke nødvendigvis at arealene er godkjent av bygningsmyndighetene. Er arealene godkjent av bygningsmyndighetene fremgår det av stemplede, godkjente tegninger med angitt rombeskrivelse sammenfallende med bruken. I hovedsak er det bruken av rommet på befaringsdagen som avgjør om rommet defineres som p-rom eller s-rom. Sjakter for el og rør opplegg og pipeløp er med i oppgitt areal. Arealer i ovenstående tabell kan ikke summeres for å kontrollere BRA, da innervegger, sjakter etc. ikke er medregnet i disse arealene. BRA er avrundet til nærmeste hele tall iht. takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Oppmålingen er ikke kontrollert opp mot tegninger (ikke mottatt).

Vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal. For sameie er den eneste måten å få varig bruksrett på tinglysning og da blir dette en del av boenheten (ikke kontrollert). Eksklusiv rettighet til bod/rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). For andel i borettslag og aksjeleilighet kan det tildeles rettighet til andelseier/aksjeeier, men disse kan omgjøres av generalforsamlingen. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Slik dokumentasjon kan være seksjonsbegjæring, godkjent seksjonssøknad, tinglysning, vedtekter generalforsamlingsvedtak, opprinnelig andelsdokument som viser leilighetsnummer eller stadfester osv. Ingen av de nevnte punktene er fremlagt takstmannen og er derfor ikke kontrollert. Arealer/tilleggsdeler er angitt av eier/oppdragsgiver og er målt med digital avstandslaser på befaringsdagen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger/lovlighet:
Stue og kjøkken er byttet om i forhold til byggemeldte tegninger. Romstørrelser er endret i den forbindelse.
Bad er utvidet i forhold til byggemeldte tegninger.

Øvrige opplysninger:

Det er fortsatt eiendomsmegler som har plikt til å sørge for at boligkjøperen får opplysningene han eller hun har grunn til å regne med å få, og som kan ha betydning for avtalen. Dette innebærer blant annet opplysninger om bebyggelsens arealer og eventuell adgang til utleie av hele eller deler av bygningsmassen. Megler skal også opplyse om det foreligger ferdigattester eller midlertidig brukstillatelser. Dette innebærer at den bygningssakkyndige/takstmann har en plikt til å påpeke åpenbare ulovligheter som avdekkes. De har ikke et ansvar for å hente sist godkjente tegninger hos kommunen. Dette ansvaret ligger fortsatt hos megler. Kilde: www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel/. For ytterligere detaljer og opplysninger henvises det til tegninger og/eller eiendommens byggesaksmappe.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: - Bygget er oppført etter eldre forskrifter og innfrir med all sannsynlighet ikke dagens krav til branncelleinndeling iht. byggt teknisk forskrift. Dokumentasjon på brannprosjektering/branncelleinndeling er ikke kontrollert.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: 2021 - Kjøkkenmontering:
Montering av ny kjøkkeninnredning (IKEA) og installasjon av integrerte hvitevarer.
Ukjent utførende. Dokumentasjon er ikke fremvist.

2021 - Div. VVS-arbeider:
Kjøkkenvask med rør ble flyttet i forbindelse med oppussing.
Ny vask, armatur og Waterguard ble montert.
Utført av faglært (Bergen Rør AS). Dokumentasjon er ikke fremvist.

2021 - Elektrisk anlegg:
Flytting av stikkontakter og etablering av nye kurser/stikk til komfyr, koketopp, kjøkkenvifte og øvrige apparater.
Flytting av lysbryter på kjøkken.
Utført av registrert installatør (Elektropartner AS). Det foreligger dokumentasjon.

2021 - Endring av rom:
Oppføring av lettvegg mellom stue og kjøkken.
Utført av ufaglært.

2023 - Ildsted:
Installasjon av vedovn og tilkobling til eksisterende pipe.
Utført av tømrer i familie (ufaglært arbeid).
Installasjonen er registrert hos brannvesenet og vurdert uten merknader ved etterfølgende tilsyn.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Borettslagsleilighet (i blokk)	49	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.12.2025	Patrick Bang	Takstingeniør
	Tord Sæle	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	165	78		0	773.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Strandgaten 208

Hjemmelshaver

Borettslaget Strandgaten 208

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
950721197			Sæle Tord

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

8

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	09.12.2025		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	09.12.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	09.12.2025		Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no	02.12.2025	Innhenting av generelle opplysninger ifb. med tidligere omsetninger av aktuell leilighet, samt generell informasjon om bygningen.	Gjennomgått		Nei
Bergenskart.no	02.12.2025	Innhenting av kommunal info.	Gjennomgått		Nei
Bilder fra befaring	01.12.2025	Lagret internt for dokumentasjon.	Gjennomgått		Nei
Seeiendom.no	01.12.2025	Kontroll av grunnboken.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	09.12.2025	
---	------------	--

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 gjeldende versjon av NS 3600 (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 ved TG 2 og TG 3 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. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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 de 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 fukttinnhold 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

Tord Sæle

Boligen

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

Strandgaten 208

5004 BERGEN

4601-165/78/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Fra tidligere selgers egenerklæring:

"Det har tidligere vært en lekkasje på badet som ble fikset i 2018 av forrige eier. Badet ble renoveret og papirer medfølger. Takstmann har også vært inne og sett på badet og har ikke registrert noen bemerkninger utover at det ikke er etablert tilluft til badet i dør (men dette er registrert som "kan kreve tiltak"). Alt står i leilighetens tilstandsrapport. "

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Fra tidligere eier: " Ifølge egenerklæringsskjema til forrige eier har Murmester Sigurd Djønné AS utført arbeid på bad et. "

Beskrivelse av arbeidet: Fra tidligere eiers egenerklæring: "Ifølge forrige eiers egenerklæringsskjema ble badet pusset opp i 2018. Egenerklæringsskjema sk river videre at "Det er ikke støpt nytt gulv. Eksisterende fliser på vegg og gulv ble fjernet. Gulv ble avrettet og fall til sluk justert. Rørlegger leverte og monterte ny klemring til eksisterende sluk. Gulv og vegger ble praimet før ny Modena membran, inkludert duk, bånd og slukmansjett ble montert. Nye fliser levert og montert på gulv og vegger. Informasjon hetet fra dokumentasjon på utført arbeid fra Muremester Sigurd Djønné As. "

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?: 2018

Firmanavn: Fra tidligere eier: " Ifølge egenerklæringsskjema til forrige eier har Murmester Sigurd Djønné AS utført arbeid på bad et. "

Beskrivelse av arbeidet: Fra tidligere eiers egenerklæring: "Ifølge forrige eiers egenerklæringsskjema ble badet pusset opp i 2018. Egenerklæringsskjema sk river videre at "Det er ikke støpt nytt gulv. Eksisterende fliser på vegg og gulv ble fjernet. Gulv ble avrettet og fall til sluk justert. Rørlegger leverte og monterte ny klemring til eksisterende sluk. Gulv og vegger ble praimet før ny Modena membran, inkludert duk, bånd og slukmansjett ble montert. Nye fliser levert og montert på gulv og vegger. Informasjon hetet fra dokumentasjon på utført arbeid fra Muremester Sigurd Djønné As. "

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

♦ Ja

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

Fra tidligere eiers egenerklæring:

"Gulv og vegger ble praimet før ny Modena membran, inkludert duk, bånd og slukmansjett ble montert. "

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?

♦ Ja

Fra tidligere eiers egenerklæring:

"Ifølge forrige eiers egenerklæringsskjema står det følgende "Ifølge tilstandsrapport fra takstman n november 2020 er det ifølge forrige eier sin egenerklæring utført vedlikehold på fasade i 2015, og taket er ifølge forrige eier sitt egenerklæringsskjema skiftet av Drengenes Tak i 2015, ifølge til standsrapport fra takstmann nov. 2020. Ifølge tilstandsrapport fra 20.05.21 står det følgende: "Takkonstruksjonen er utvendig tekket med betongtakstein. Taket er i følge forrige eiers egenerklæring skiftet av Drengenes Tak. Alder 2015". "

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: Drengenes Tak

Beskrivelse av arbeidet: Usikker på om det var lekkasje, men det har i det minste vært arbeid: Fra tidligere eiers egenerklæring: "Ifølge forrige eiers egenerklæringsskjema står det følgende "Ifølge tilstandsrapport fra takstman n november 2020 er det ifølge forrige eier sin egenerklæring utført vedlikehold på fasade i 2015, og taket er ifølge forrige eier sitt egenerklæringsskjema skiftet av Drengenes Tak i 2015, ifølge til standsrapport fra takstmann nov. 2020. Ifølge tilstandsrapport fra 20.05.21 står det følgende: "Takkonstruksjonen er utvendig tekket med betongtakstein. Taket er i følge forrige eiers egenerklæring skiftet av Drengenes Tak. Alder 2015". "

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?

♦ Ja

Fra tidligere eiers egenerklæring:

"Bygget er fra 1960 og er i naturlig bevegelse, derfor kan gips-/sponplater i veggene bevege seg noe, men dette er normalt. Leiligheten var sånn da jeg kjøpte den i 2021."

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ 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?

♦ Ja

Observerte bobling i maling i trappegang ved vindu i 6.etg.

Antatt at det skyldes fukt fra ventil eller vindu rett ved aktuell vegg.

Murer har vært og sett på skadene og foreslått å fjerne løs puss, for så å påføre ny puss og maling. Kun estetisk overflatearbeid.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?



♦ 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?: 2021

Firmanavn: Bergen rør AS

Beskrivelse av arbeidet: Fra tidligere eiers egenerklæring: "Vasken med rør ble flyttet på kjøkkenet under oppussing i 2021. Ny vask, armatur og waterguar d ble montert. "

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?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Vedovn er installert og tilkoblet eksisterende pipe av tømmer i selgers familie. Installasjonen er registrert hos brannvesenet. Etterfølgende branntilsyn i borettslaget har vurdert arbeidet uten merknader.

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?: 2021

Firmanavn: Elektropartner AS

Beskrivelse av arbeidet: Fra tidligere eiers egenerklæring: "Under oppussing i 2021 ble stikkontakter flyttet og det ble i tillegg laget nye stikkontakter for å gi strøm til komfyr, kokeplate og kjøkkenvifte og andre apparater. Lysbryter på kjøkkenet ble også flyttet. Arbeidet ble utført av Elektropartner AS (har papirer på utført arbeid). "

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?

♦ **Ja**

Ser at i originaltegning fra 1960 er kjøkken og bad på motsatte plasser enn dagens situasjon. Badet var også noe mindre i 1960.

Alle nylige salgsannonser viser utforming lik som dagens situasjon. Slike tiltak skal vel ikke søkes til kommunen.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **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?

♦ **Ja**

Det finnes tilstandsrapporter ved tidligere boligsalg.

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?

♦ **Ja**

I borettslag vil det alltid forekomme løpende vedlikeholdsprosjekter. Styret opplyser at neste ønskede større tiltak er rørfornyng, men tidspunkt er foreløpig uavklart. Før eventuell oppstart skal det innhentes pristilbud og tiltaket behandles i generalforsamling

Generelt

29. Har boligen 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**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Fra tidligere eiers egenerklæring: "Det er satt opp en lettvegg mellom stue og kjøkken"

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. kilowattime (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.

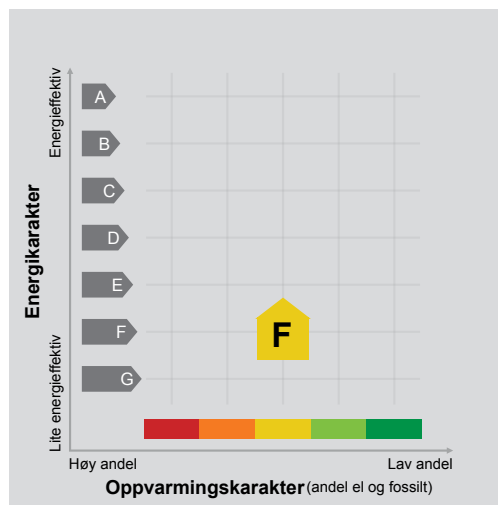
Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

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.

ENERGIATTEST



Adresse	Strandgaten 208
Postnummer	5004
Sted	BERGEN
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	165
Bruksnummer	78
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139285573
Bruksenhetsnummer	H0402
Merkenummer	Energiattest-2025-242861
Dato	23.12.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere urbryter på motorvarmer**
- **Slå av lyset og bruk sparepærer**

- **Slå el.apparater helt av**
- **Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1960
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	49
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Naturlig ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 15: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 20: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 22: Montering tetningslister

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

VEDTEKTER
for
BORETTSLAGET STRANDGATEN 208
Org.nr. 950 721 197

Stiftet på konstituerende generalforsamling 26. januar 1959 før borettslagsloven var innført.
Vedtaksdato 15.06.1962 da denne var på plass. Sist endret 21. 6. juni 2021

1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

1.1. Formål

Borettslaget Strandgaten 208 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1.2. Forretningskontor

Borettslaget ligger i Bergen Kommune og har forretningskontor i Bergen Kommune.

2. Andeler og andelseiere.

2.1. Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100,- kroner etthundre. for 19 andelseiere =kr. 1.900,-
I tillegg er innbetalt borettsinnskudd med i alt "195.100,-
Til sammen kr.197.000,-.
- (2) 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 borettslagsloven § 4-2(1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som bli 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) 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 bruksoverføring hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jfr. 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) Nekter 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.

3. Forkjøpsrett

- (1) Det er ikke vedtatt forkjøpsrett for andelseierne

4. Boret og bruksoverføring

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.
- (4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendig på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen.
Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Dyrehold er ikke tillatt i borettslaget. Dersom styret samtykker kan likevel bruker av bolig holde 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 andelseieren 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. Andelseieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil 3 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 andelseiere overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i året.
- (4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget 5 Vedlikehold

5. Vedlikehold

5.1. Andelseierens 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 (unntatt utvendige karmen) rør, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
Andelseier plikter å holde oppsyn med våtrommenes tilstand og installasjoner, og fortløpende iverksette nødvendige tiltak.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, sluk, varmtvanns bereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv og himlings-plater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen varmlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.
- (4) I holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

- (7) Borettslaget og andre andelseiere kan heve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.
- (8) **Borettslaget har adgang til å foreta den inspeksjon som trengs til kontroll med at vedlikeholdsplikten er oppfylt.**

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 annen andelseier.
- (2) Felles rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, kanaler 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.
- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholds-plikt, herunder ettersyn, reparasjoner eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseierne eller annen bruker av boligen.
- (5) Andelseier kan heve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6.1. Mislighold

Andelshaverens 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.

6.2. Pålegg om salg

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 mislighet gir laget rett til å heve 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 eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7.1. Felleskostnader

- (1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
- (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 hav på dekning av felleskostnader og andre hav 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 2 andre medlemmer med 1 varamedlem.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er et år og det samme gjelder varamedlemmene. Både styreleder, andre medlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. For øvrig konstituerer styret seg selv.
- (4) Valgbare er andelseiere i Borettslaget Strandgaten 208, samt ektefelle, barn eller samboer av andelseier som har fullmakt av andelseier og bor fast i borettslaget. Ved fraflytting fra borettslaget må verv opphøre.

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. Et styremedlem eller forretningsfører kan heve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

8.3. Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når minst 2 medlemmer er til stede og det er enighet. I saker hvor styrerepresentant må ansees inhabil trer varamann inn. 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:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- å øke tallet på andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslovens § 3-2 andre ledd,
- salg eller kjøp av fast eiendom,
- å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- 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

Styreleder og ett styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

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 mai måned.
- (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. behandlet.

9.3. Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (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.
- (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 10-3.

9.4. Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Behandle styrets eventuelle årsberetning
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

- Andre saker som er nevnt i innkallingen.
- Andre saker som etter lov eller vedtekter skal behandles på hver ordinær generalforsamling.

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.

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. Fullmektigen skal fremlegge skriftlig og datert fullmakt.

9.7. Vedtak på generalforsamlingen

- (1) Generalforsamlingen kan ikke 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. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
- (3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10.1. Inhabilitet

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandling eller avgjørelse av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreende personlig eller økonomisk særinteresse.
- (2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemming 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 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.

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 forhold til borettslaverne

11.1. Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to

tredjedeler av de avgitte stemmer.

(1) **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.

Vedtatt på generalforsamling 6. april 2006, og gjøres gjeldende fra denne dato.

Husordensregler

Alle leieboerne bes bidra til ro, orden og gode forhold i borettslaget vårt. Dessuten pålegges enhver leieboer å rette seg etter de vedtatte husordensregler:

1. Gatedørene og bakdørene holdes låst hele døgnet, det samme gjelder dører til kjeller og loft. På loftet og i kjelleren skal lyset være slukket når ingen oppholder seg der. Alle beboere har selv ansvar for å skifte lyspære i bodene.
2. Støynivå fra leilighetene (musikk, TV, vaskemaskin, oppussingsarbeid og lignende) må avpasses slik at det ikke sjenerer de øvrige beboerne. Fra klokken 22.00 til 07.00 må beboerne vise særlig hensyn med tanke på støynivå.
3. Husdyrhold er kun tillatt ved skriftlig søknad til styret og påfølgende godkjenning.
4. Lufting av leilighetene skal ikke skje gjennom dør til fellesgang. Det er ikke tillatt å foreta banking av tepper, løpere etc. i vinduer eller oppganger.
5. Synlig lufting av sengetøy på husets bakside er ikke tillatt etter kl. 10.00 om formiddagen. Lufting på forsiden er ikke tillatt.
6. Beboerne skal ikke oppbevare private gjenstander i fellesarealer, dette gjelder både fellesgang, trappeoppgang, og gang i kjeller og på loft. Dette gjelder også pyntegjenstander, paraplyer og regntøy. Dørmatter tillates. Fremmedelemerter vil bli fjernet av vaktmester **på eiers bekostning.**
7. Den som benytter vaskeriet skal gjøre rent etter seg.
8. Parkeringsplass nummer 4 er gjesteparkering/korttidsparkering. Det er ikke tillatt å bruke parkeringsplassen utover 12 timer uten tillatelse fra styret. Biler som benytter parkeringen skal plassere parkeringskort synlig i frontruten. Biler uten parkeringskort risikerer å bli tauet for eiers regning og risiko.
9. Inngangspartiene skal være røykfrie. Dette gjelder alle innganger, dvs. innganger på fremsiden, baksiden og inngangspartier tilhørende nærinslokalene.
10. Henvendelser og klager skal skje skriftlig til styret, fortrinnsvis via e-post: styret.brl.strandgaten208@gmail.com

Styret, 10. August 2020

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Strandgaten 208 tirsdag 29.04.2025 kl. 12:00 - Digitalt på Min side (vestbo.no).

1. Konstituering

1.1 Status fremmøtte

Vedtak:

Antall andeler som har avgitt stemme: 8

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent.

1.3 Valg av møteleder

Vedtak:

Følgende ble valgt som møteleder: Chriss M Vestnes (vestbo)

1.4 Valg av referent

Vedtak:

Følgende ble valgt som referent: Chriss M Vestnes (vestbo)

1.5 Valg av protokollvitne

I tillegg til møteleder skal protokollen undertegnes av en andelseier.

Vedtak:

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble følgende valgt: Sofie Gundersen

2. Godkjenning av årsregnskap for året 2024/ Revisjonsberetning

Årsregnskap for 2024 og revisjonsberetning er vedlagt innkallingen.

Vedtak:

Regnskapet for 2024 ble godkjent.
Revisors beretning var en ren beretning.
Revisors beretning ble tatt til etterretning.

3. Fastsetting av godtgjørelse til styret

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

Vedtak:

Godtgjørelse for foregående styreperiode til fordeling blant styrets medlemmer, settes til kr: 130 000

4. Valg

4.1 Valg av styreleder

Styreleder velges ved særskilt valg, normalt for to år om gangen.

Styreleder Tord Sæle er på valg.

Vedtak:

Som styreleder for 1 år ble Tord Sæle valgt.

4.2 Valg av styremedlemmer

Karin Støyva er på valg

Peder Lefdal er på valg.

Vedtak:

Som styremedlem for 1 år ble følgende valgt:

Karin Haug.

Peder Lefdal

4.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

Sofie Gundersen er på valg.

Vedtak:

Som varamedlemmer for 1 år ble følgende valgt:

Sofie Gundersen

4.4 Styrets sammensetning etter valget

Vedtak:

Etter valget består styret av:

Tord Sæle styreleder valgt for 1 år i 2025.

Karin Haug styremedlem valgt for 1 år i 2025

Peder Lefdal styremedlem valgt for 1 år i 2025

Sofie Gundersen varamedlem valgt for 1 år i 2025

5. Saker

5.1 Generalforsamling

Forslagstiller: Solveig Foldnes Dybsland

Jeg håper vi kan drøfte ulike muligheter, behov og ønsker rundt rørfornyning, bad, utskifting av vinduer og etablering av balkonger. Hva vil de ulike tingene innebære for oss

økonomisk? Hvor mye vil det påvirke de månedlige utgiftene og fellesgjeld? Dersom det blir aktuelt med balkong, kan vi vurdere å ha dem vendt mot Strandgaten eller må de settes opp mot bakgården? Vil det være mulig å få en god størrelse på dem? Kan evt noen av borettslagets beboere bygge balkong, mens andre takker nei?

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 8
- Antall blankt: 1
- Antall mot: 0
- Antall for: 7

Vedtak:

En grundig gjennomgang av borettslagets økonomi og mulige fremdriftsplaner. Det er viktig for å få økonomisk oversikt og forutsigbarhet.

Protokoll for Borettslaget Strandgaten 208

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Chriss Morten Vestnes (sign.)	14.05.2025
Protokollvitne	Sofie Gundersen (sign.)	12.05.2025



Bygningssjefens kontor

J.nr. 875/70

Ferdigattest

Herved bevitnes at det på eiendommen STRANDGATEN NR. 208

av herr Bjarne Kråkenes

under 27.4.1970 anmeldte arbeide er lovlig, såvidt angår:

innredning av mesaninetasje.

Bergen, den 24. 11. 1971

Bygningssjefens kontor

Avd. ingeniør



BYGNINGSSJEFEN

Løpe-nr.

Ferdigattest

for eiendommen nr. 208, Strandgaten,

Herved attesteres, at det i henhold til bygningsanmeldelse av 20/12-1956
fra hr. Konrad Akselsen, v/ O. Halseths Arkitektkontor,
approberte byggeføretagende: 6 etasjes bolighus med 3 etasjes sidebygg
med butikker i 1. etasje. er lovlig.

Der er besiktiget 4 røkke(r) og følgende ildsteder:

Kjeller	4. etg.	3 kaminer	8. etg.
1. etg.	5. "	3 kaminer	9. "
2. "	3 kaminer	6. "	3 kaminer
3. "	3 kaminer	7. "	11. "

Dessuten elektrisk oppvarming i butikker og leiligheter i sidebygget,
elektrisk vaskeri og tørke, elektrisk bad, elektrisk koking, tilsluktsrom

Den bebyggede flate er i h. t. bglv.s § 57 inntegnet på målebrevet og samtykke
til innflytning foreligger fra helserådets ordfører i h. t. bglv.s § 142, 4.

Bergen den 29. november 19 62.

Bygningsinspektør
Vestres Distrikt
h.w.

bygningsinspektør.

Der er avholdt synsforretning i h. t. bglv.s § 142. Bygningen er lovlig og
kan tas i bruk.

Bergen den 6/12 - 19 62

Sendt Konrad Akselsen

Tom Døran (s)
bygningssjef



HEISCONSULT AS
Holterveien 2A
1448 DRØBAK

Vår referanse: BYGG-2024/11812-8
Saksbehandler: Mohamad Omar Aljoulbek
Dato: 14.11.2024

FERDIGATTEST

Eiendom : Gnr 165 Bnr 78
Adresse : Strandgaten 208
Tiltakshaver : BORETTSLAGET STRANDGATEN 208
Tiltaket : Utskifting av heis

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 31.10.2024, tilleggsopplysninger mottatt 14.11.2024 og tillatelse datert 02.04.2024

VEDTAK

Det gis ferdigattest for eksisterende heis skiftes ut, jf. plan- og bygningsloven § 21-10:

BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET

Ansvarlig søker har vedlagt oppdatert gjennomføringsplan og har bekreftet at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest.

GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG

Vedtaket kan påklages, se orientering om rett til å klage og andre generelle bestemmelser på siste side.

Med hilsen
Plan- og bygningsetaten

Mohamad Omar Aljoulbek

Saksbehandler

Andreas Tveit

Saksbehandler

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til

Postadresse:
Postboks 7700,
5020 BERGEN
Kontoradresse:
Johannes Bruns gate 12,
5008 BERGEN

Telefon: 55566310
E-post: postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no

Internett: www.bergen.kommune.no

BORETTSLAGET
STRANDGATEN 208

c/o Vestlandske Boligbyggelag
Postboks 1947 Nordnes

5817 BERGEN

Generelle bestemmelser:	
Rettslig grunnlag:	Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggteknisk forskrift og byggesaksforskriften.
Orientering om rett til å klage på vedtaket:	
Klagerett: (forvaltningslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten, Postboks 7700, 5020 BERGEN, eller e-post: postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no.
Klagefrist: (forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltningslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp.
Klagens innhold: (forvaltningslovens § 32)	Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltningslovens § 42)	Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaget. Klager kan imidlertid anmode om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvalteren kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket.
Rett til å se sakens dokumenter: (forvaltningslovens § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Kundesenteret til Plan- og bygningsetaten i Johannes Bruns gate 12.
Rett til å få veiledning: (forvaltningslovens § 11)	Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.
Kostnader ved klagen: (forvaltningslovens § 36)	Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader, f. eks advokatbistand, i forbindelse med klagesaken der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen tre uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til klager.
Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket: (forvaltningsloven § 27 b)	Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.

BEBYGGELSEN • STRANDVEIEN NR. 208

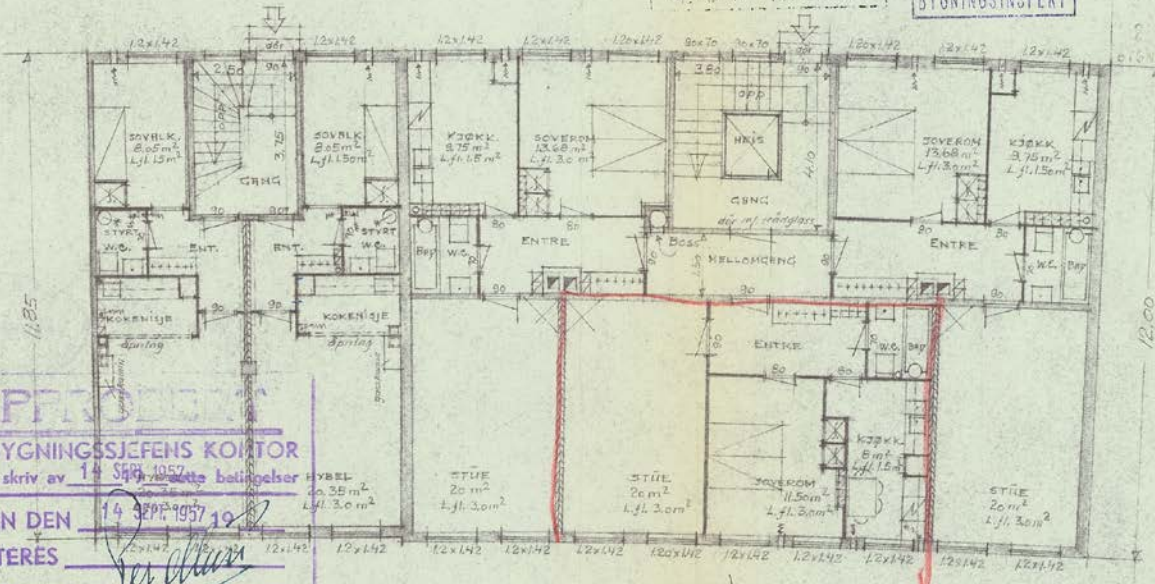
BYGGM. KONRAD HANSEN

JNR. MOTTATT
000063 11 MAR 57
BERGEN HUSELERAD

MÅLEST. = 1:100

3 JAN 1957
BYGNINGSINSPEKT

2 FEB 1958
BYGNINGSJEFFEN



APPROVED
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
på de i skriv av 14 SEP 1957
BERGEN DEN 14 SEP 1957 1957
ATTESTERES

PLAN 2-3. ETJ. LIVBYGG

PLAN 2-3. ETJ. HØYBYGG

ikke godkjent.
elektrisk opprøpning.

Tegnet nov 1956
Statistisk ark. ark.
S. H. H. H.



BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 08.12.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 165/78/0/0

Adresse: Strandgaten 208, 5004 BERGEN





BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

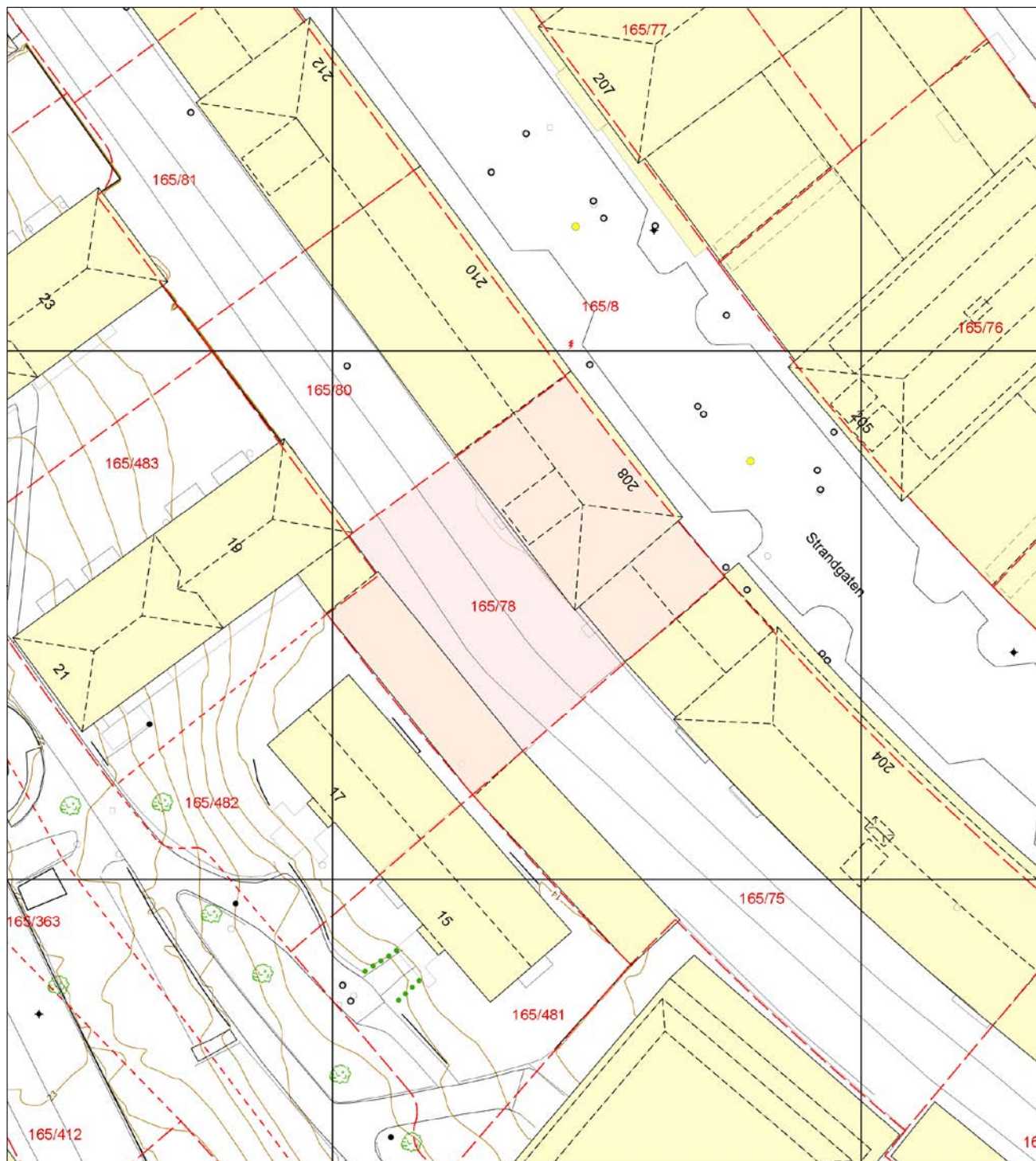
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:500

Dato: 08.12.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 165/78/0/0

Adresse: Strandgaten 208, 5004 BERGEN



- | | | | |
|--------------------------------|------------------------------|----------------------|--------------|
| — Eiendomsgrense - sikker | --- Registrert tiltak anlegg | • Allé | • Mast |
| - - - Eiendomsgrense - usikker | □ Kulturminne | ••• Hekk | ⚡ Skap |
| ■ Bygning | --- Gangveg og sti | • EL belysningspunkt | — Høydekurve |
| ▨ Registrert tiltak bygg | --- Traktorveg | ⚡ EL Nettstasjon | △ Fastmerker |
| ■ Fredet bygg | • Innmålt Tre | ○ Ledning kum | |

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 165/78/0/0
Utlistet 08. desember 2025

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerkna	Inngår i rapporten
261028532	Grunneiendom	0	Ja	773,2 m ²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
10090000	30	BERGENHUS. NORDNES, ØSTRE DEL AV NORDNESHALVØYA	3 - Endelig vedtatt arealplan	27.11.1946		100,0 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
4000001	31	BERGENHUS. NYKIRKEALLMENNINGEN, AVGR. MELLOM FRIOMRÅDE OG PARK	190001043	11.05.1983

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY1	100,0 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_2	1944-området	100,0 %
65270000	KpAngittHensynSone	H570_7	Historisk sentrum	100,0 %

Hensynssoner Båndlegging i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpBåndleggingSone	H730_1	Båndlagt etter lov om kulturminner	100,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H390_2	Luftkvalitet - gul sone	100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	2,4 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	9,3 %

Bestemmelsesområder i kommuneplanen

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

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
15780000	BERGENHUS. KPD SENTRUM	3 - Endelig vedtatt arealplan	10.12.2001	100,0 %

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
15780000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	62,6 %
15780000	1 - Nåværende	190 - Annet byggeområde	37,4 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
18740000	21	BERGENHUS. KDP BERGEN HAVN	3	200512751
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
4000100	30	BERGENHUS. GNR 165 BNR 420, NYKIRKEALLMENNINGEN - TOLLBODALLMENNINGEN - FREDRIKSBERGSGATEN 22, VESENTLIG ENDRING	3	200104261
4000000	30	BERGENHUS. STRØKET NYKIRKEALLMENNINGEN - TOLLBODALLMENNINGEN	3	-
10030000	30	BERGENHUS. STRANDGATEN 145/147, VAKSDAL MØLLE	3	-
4060000	30	BERGENHUS. STRØKET HOLBERGSALLMENNINGEN - NYKIRKEALLMENNINGEN, YTRE MARKEVEIGRENDEN	3	-
10330000	30	BERGENHUS. NØSTET - VESTRE NORDNES	3	202412318
62020000	35	BERGENHUS. GNR 165 BNR 450, NORDNES OPPVEKSTTUN	3	201015772
7340000	30	BERGENHUS. DEL AV GNR 165, NØSTET - VERFTET - KLOSTERET	3	190001274
10420000	30	BERGENHUS. TOLLBODALLMENNINGEN - NØSTET, REGULERING AV TUNNEL	4	-

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
165/416	139288300-1	Ombygging	Tomannsbolig, horisontaldelt	Rammetillatelse	23.10.2024	BYGG-202414745
165/416	139288300-2	Ombygging	Tomannsbolig, horisontaldelt	Rammetillatelse	20.11.2024	202414832
165/71	139285492-2	Ombygging	Kjøpesenter varehus	Igangsettingstillatelse	15.11.2024	202417429
165/133	139286022-3	Ombygging	Kontor- og adm.bygning rådhus	Rammetillatelse	24.04.2025	202418486

Andre opplysninger

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

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

Skrevet ut 08. desember 2025



Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.

Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget. Noen plankart er av eldre kvalitet med dårlig oppløsning og de inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for GIS og plandata ved Plan- og bygningsetaten.

Plannivåene

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

Kommuneplan

Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.

Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.

Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år. *Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000* ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.

Les mer her: <https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018>

Kommunedelplan

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

Reguleringsplan

Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensingslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon.

Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.

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

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

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



BERGEN
KOMMUNE

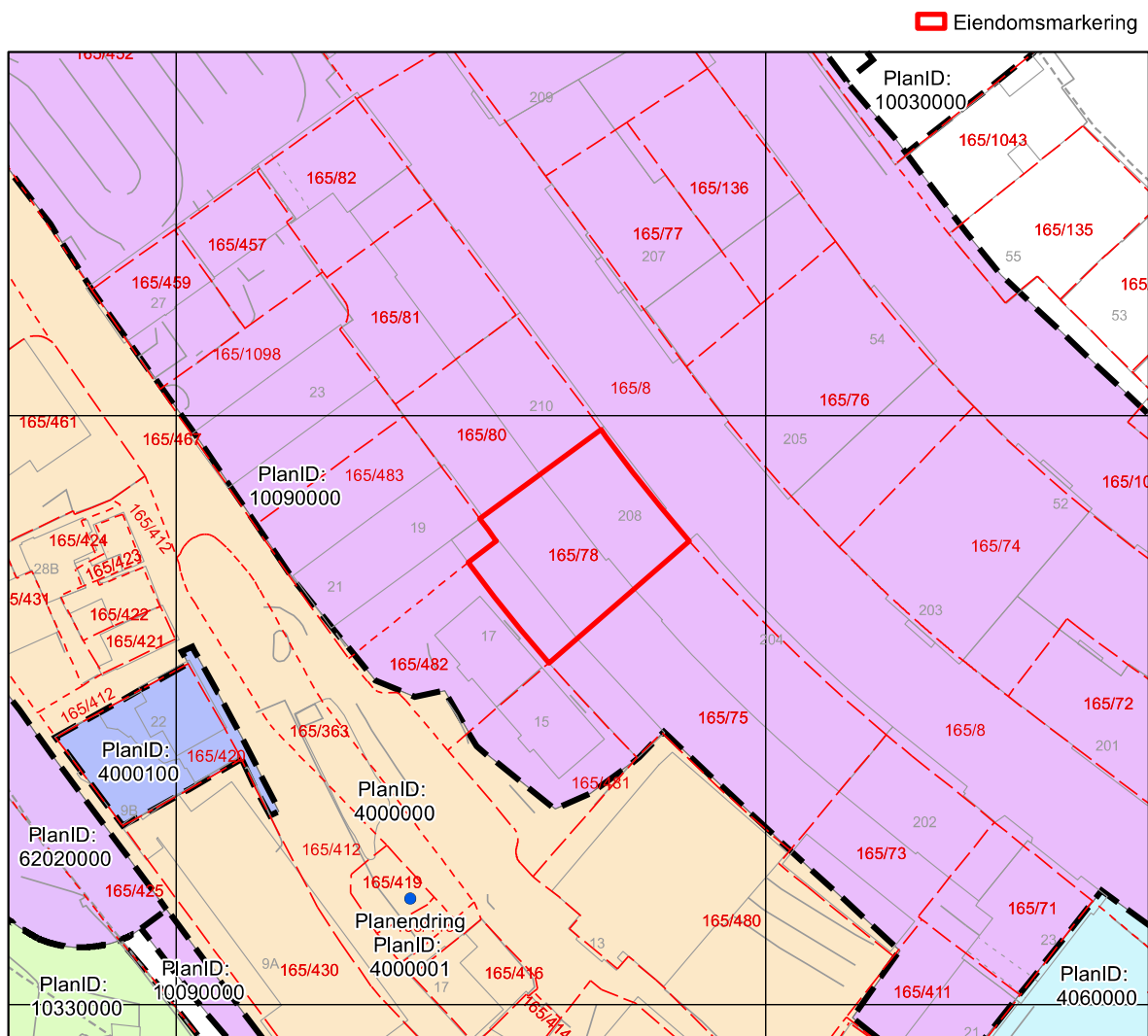
Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 165/78/0/0
Dato: 08.12.2025 Adresse: Strandgaten 208



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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
10090000





BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 10090000

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 08.12.2025

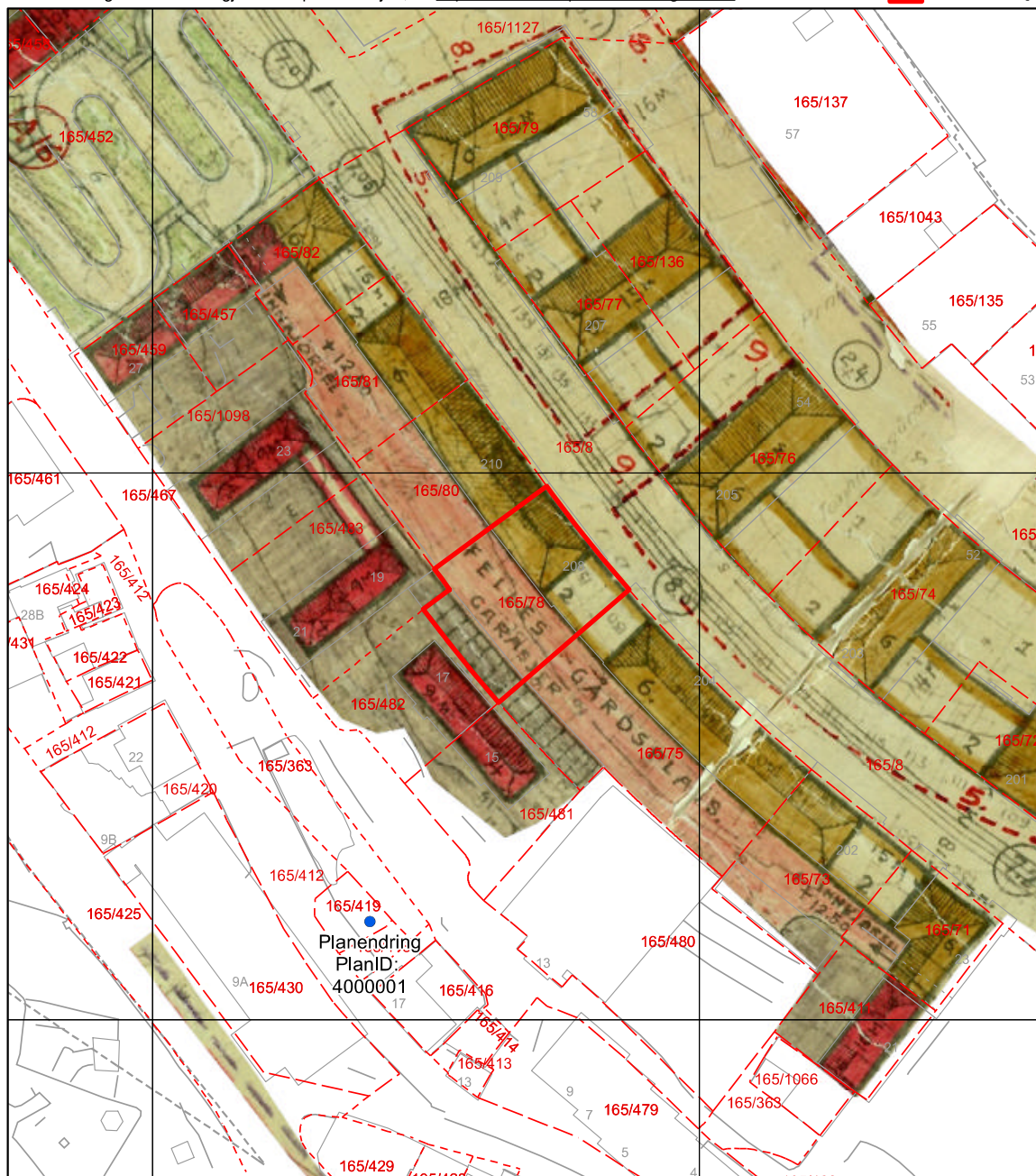
Gnr/Bnr/Fnr: 165/78/0/0

Adresse: Strandgaten 208



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

 Eiendomsmarkering



TEGNFORKLARING.

ALMENNINGSLINJER	ALMENNINGSLINJER	ALMENNINGSLINJER	ALMENNINGSLINJER
1 STRANGATEN LANGS HUSREKKEN NR. 56 58-60-62 VEDT. V. BYSTYRETS BSL. AV 16/7-1902.	10. TIDEMANN'S GATE, VEDT. V. BYSTYRETS BSL. AV 26/10-1891.	10. TIDEMANN'S GATE, VEDT. V. BYSTYRETS BSL. AV 26/10-1891.	ALMENNINGSLINJER
2 VOSSEGÅRDENS REGULERING VEDT. V. BYSTYRETS BSL. AV 3/7-1911.	11. GATE OG NORDNESBAKKEN, VEDT. V. BYSTYRETS BSL. AV 26/10-1891.	11. GATE OG NORDNESBAKKEN, VEDT. V. BYSTYRETS BSL. AV 26/10-1891.	TOLLBOD OG 29/5 NY TOLLBOD 30/12-1853.
3 ALTONAGATEN VEDT. V. BYSTYRETS BSL. AV 16/7-1902.	12. BRETTENE, VEDT. V. BYSTYRETS BSL. AV 26/10-1891.	12. BRETTENE, VEDT. V. BYSTYRETS BSL. AV 26/10-1891.	HOLBERGS ALM.
4 C. SUNDT'S GATE FRA BERLEGÅRDEN TIL HOLBERGS ALM. VEDT. V. BYSTYRETS BSL. AV 16/7-1902.	13. NORDNESBAKKEN, VEDT. V. BYSTYRETS BSL. 31/8-1891.	13. NORDNESBAKKEN, VEDT. V. BYSTYRETS BSL. 31/8-1891.	MUR ALM. 1562, 8 BSL. 14/7 OG 30/12-1853.
5 STRANDGATEN MELLOM NYKIRKE ALM. OG TOLLBOD ALM. VEDT. V. BYSTYRETS BSL. AV 22/2-1926.	14. NORDNESVEIEN " " " "	14. NORDNESVEIEN " " " "	FORESLÅTTE N. REGULERINGSLINJER.
6 C. SUNDT'S GATES FØRLENGELSE MELLOM NY- KIRKE ALM. OG TOLLBOD ALM. VEDT. V. BYSTYRETS BSL. AV 22/2-1926.	15. OBSERVATORIEGATEN " " " "	15. OBSERVATORIEGATEN " " " "	FORESLÅTTE N. BYGGELINJER.
7 NYKIRKEGÅRDEN, VEDT. V. BYSTYRETS BSL. AV 22/2-1926.	16. SPARRS GATE " " " "	16. SPARRS GATE " " " "	FORRETNINGSBYGGNINGER, LETTERE INDUSTRI, HÅNDVERK, LAGER O.S.V.
8 TOLLBOD ALM. SYDSIDE, VEDT. V. BYSTYRETS BSL. AV 17/11-1919.	17. FREDRIKBERGS GATE " " " "	17. FREDRIKBERGS GATE " " " "	BOLIGBYGG.
9 TVERGATE MELLOM STRANDGATEN OG C. SUNDT'S GATES FØRLENGELSE VEDT. V. BYSTYRETS BSL. AV 22/2-1926.	18. DEL AV HAUGEVEIEN " " " "	18. DEL AV HAUGEVEIEN " " " "	ETASJEANTALL FRAMGÅR AV PLANEN.
	19. DEL AV TOLLBOD ALM. " " " "	19. DEL AV TOLLBOD ALM. " " " "	FELLES INNHØRSEL TIL GÅRDS- PLASS
	20. THOMAS HVISD SMUG. VEDT. V. BYSTYRETS BSL. AV 5/10-1891.	20. THOMAS HVISD SMUG. VEDT. V. BYSTYRETS BSL. AV 5/10-1891.	AREALER UNDER GÅRDSPLASSE- NE KAN UTSTIKES.
	21. NYKIRKE ALM. SYDSIDE, ØVERSTE DEL VEDT. V. BYSTYRETS BSL. AV 2/5-1899.	21. NYKIRKE ALM. SYDSIDE, ØVERSTE DEL VEDT. V. BYSTYRETS BSL. AV 2/5-1899.	REGULERES TIL OFF. BEPLANTET AREAL
	22. LILLE MARKEVEI, VEDT. V. BYSTYRETS BSL. 6/10-1921.	22. LILLE MARKEVEI, VEDT. V. BYSTYRETS BSL. 6/10-1921.	REGULERES TIL TOMT FOR OFF. BRUK.
	23. DEL AV KOMMUNIKASJONSLINJENS ØST- SIDE MELLOM MUR ALM. OG HOLBERGS ALM. 1702-1848.	23. DEL AV KOMMUNIKASJONSLINJENS ØST- SIDE MELLOM MUR ALM. OG HOLBERGS ALM. 1702-1848.	BEGRENSNING FOR EKS- PROPRIET

A- VISER TIL BEMERKNINGER FRA GRUNNEIERNE. KONFERER BILAG 1-22.



BERGEN
KOMMUNE

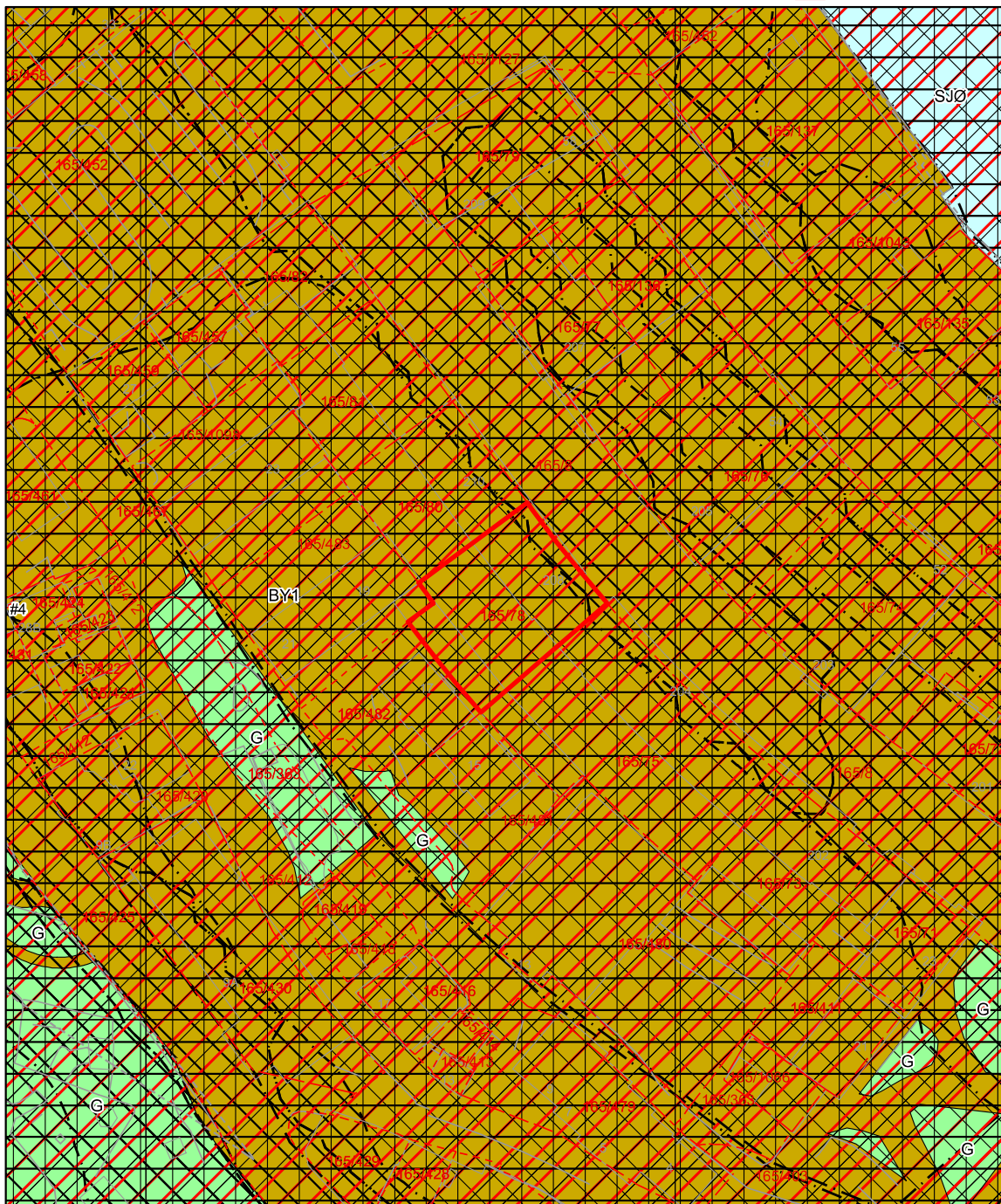
Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 08.12.2025
Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 165/78/0/0
Adresse: Strandgaten 208



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

 Eiendomsmarkering (1)

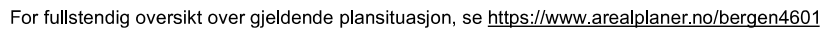


Tegnforklaring for kommuneplan

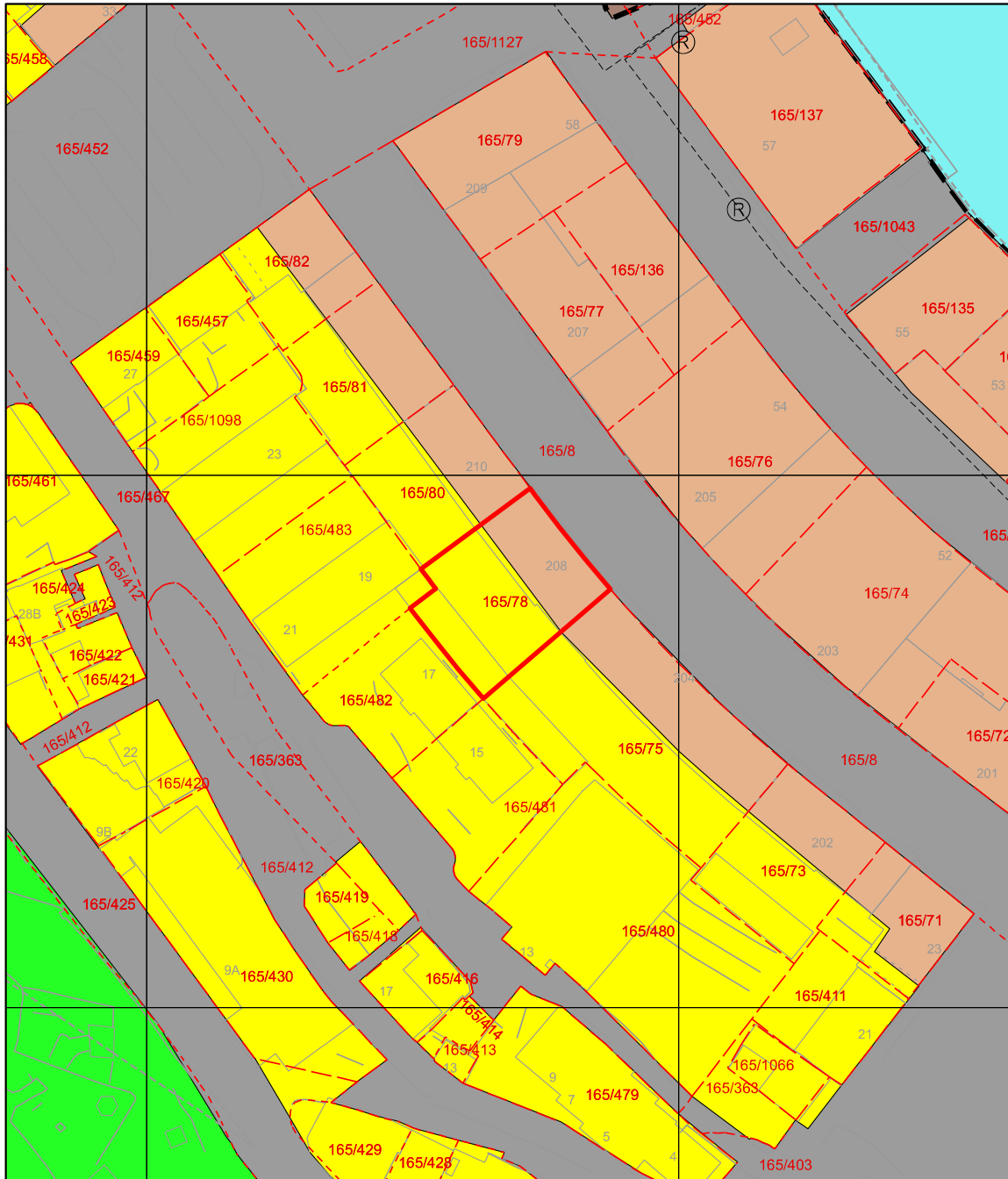
	Arealformålgrense	KPA2018 Arealformål
	Angitthensyn kulturmiljø	 Byfortettingssone
	Båndleggingsone	 Grønnstruktur
	Faresone	 Bruk og vern av sjø og vassdrag
	Infrastruktursone	
	Støysone grønn	
	Støysone gul	
	Støysone rød	



Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 15780000
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 165/78/0/0
Dato: 08.12.2025 Adresse: Strandgaten 208



☐ Eiendomsmerking (1)



Tegnforklaring for kommunedelplan

 Kommunedelplangrense

 Grense for restriksjonsområde

 Arealformålgrense

KDP Arealbruk-PBL1985

 Boligområde (N)

 Senterområde (F)

 Friområde (N)

 Annet byggeområde (N)

 Vannareal for allmenn flerbruk (N)

 Fotgjengerstrøk (N)

Nabolagsprofil

Strandgaten 208 - Nabolaget Nordnes - vurdert av 219 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Familier med barn



Offentlig transport

Tollbodallmenningen i Strandgaten Linje 11	2 min 0.2 km
Byparken Linje 1, 2	14 min 1.1 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	21 min 1.6 km
Bergen Flesland	23 min

Skoler

Nordnes skole (1-7 kl.) 255 elever, 19 klasser	4 min 0.3 km
Christi Krybbe Skoler (1-7 kl.) 176 elever, 14 klasser	16 min 1.3 km
St Paul skole (1-10 kl.) 322 elever, 27 klasser	18 min 1.5 km
Danielsen ungdomsskole Bergen (8-10 kl.) 270 elever, 18 klasser	21 min 1.7 km
Rothaugen skole (8-10 kl.) 598 elever, 39 klasser	11 min 4 km
Danielsen Intensivgymnas	17 min
Danielsen videregående skole 520 elever, 20 klasser	17 min 1.4 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

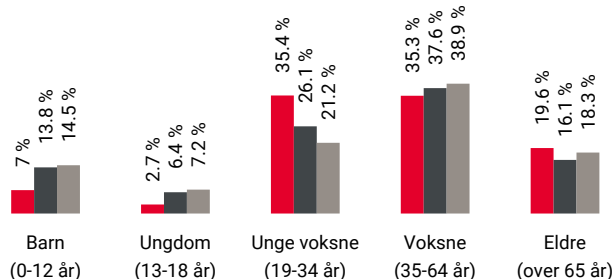
Veldig bra 77/100



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

Nykirken barnehage (0-5 år) 47 barn	3 min 0.2 km
Nordnes Oppvekststun Avd barnehage (0-... 37 barn	4 min 0.3 km
Klosteret barnehage (0-5 år) 39 barn	6 min 0.5 km

Dagligvare

Rema 1000 Tollboden Post i butikk	2 min 0.2 km
Kiwi Strandgaten Bergen	3 min

Primære transportmidler

-  1. Gående
-  2. Egen bil

 **Støynivået**
Lite støynivå 79/100

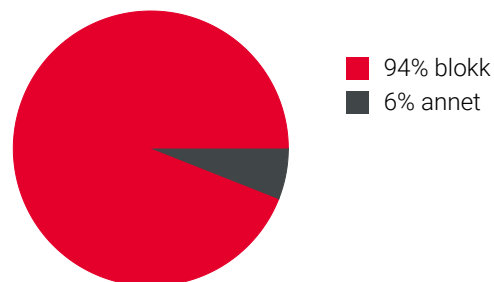
 **Trafikk**
Lite trafikk 78/100

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

Sport

-  Nordnesveien balløkke 2 min 
Ballspill 0.2 km
-  Holdberggården/Ytre markevei 3 min 
Ballspill 0.3 km
-  EVO Nordnes 3 min 
-  MOVA Nordnes 7 min 

Boligmasse



«Sentrumsnært, men rolig og koselig.»

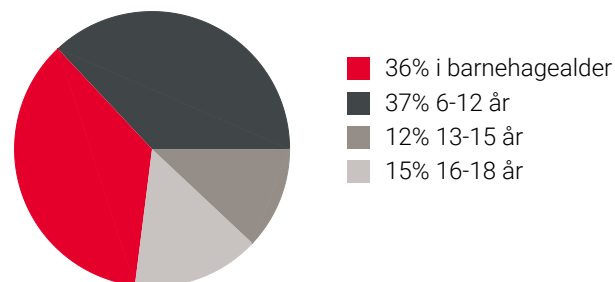
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

-  Sundt 12 min 
-  Apotek 1 Svanen Bergen 11 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

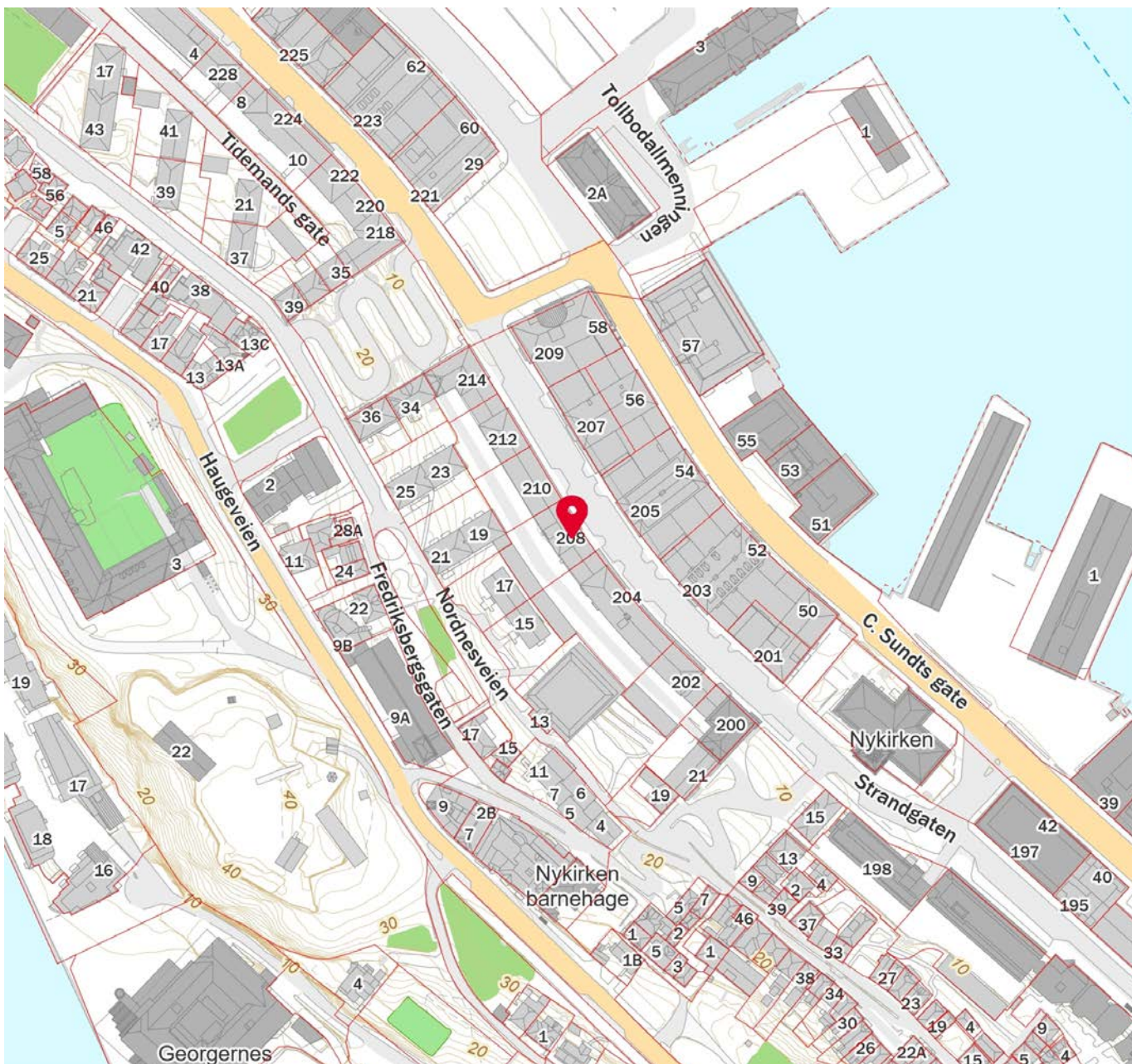
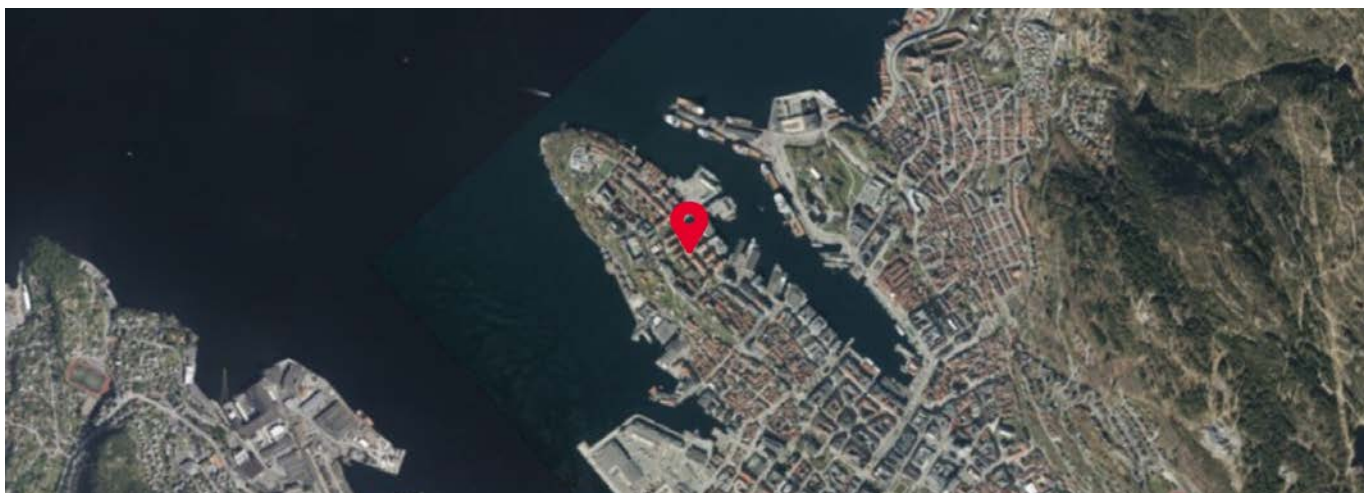


0% 60%

-  Nordnes
-  Bergen
-  Norge

Sivilstand

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



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER 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 208
5004 BERGEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Aleksander Lenning

Telefon: 916 50 495
E-post: aleksander.lenning@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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre