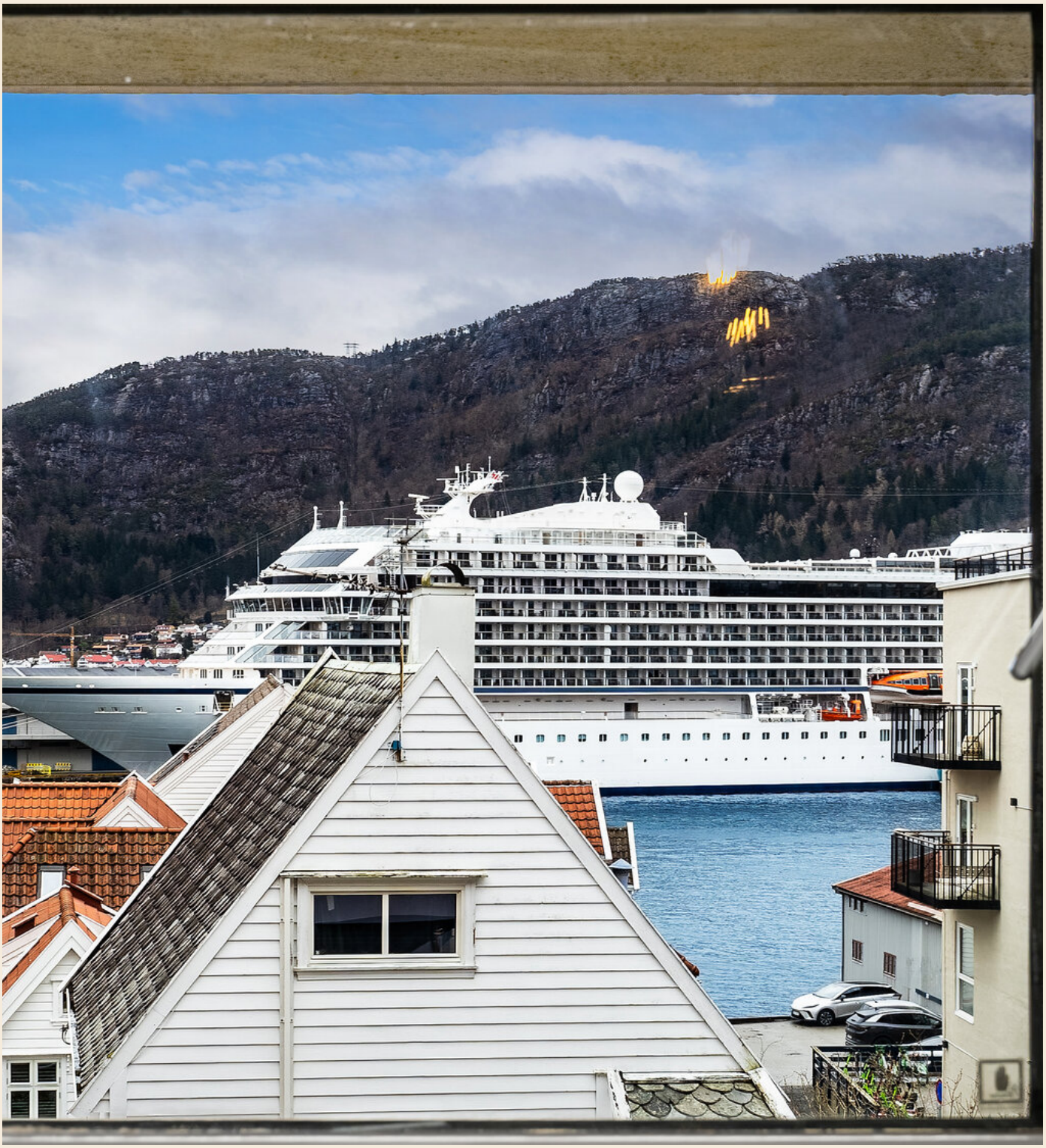
NORDVIK

Strandgaten 230

1 soverom | 38 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Strandgaten 230

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
18	Om boligen
27	Tilstandsrapport
42	Egenerklæringsskjema
47	Andre vedlegg
52	Nabolagsprofil
109	Kontaktinfo
112	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
115	Forbrukerinformasjon om budgivning
116	Budskjema

Salgsoppgave produsert 18.03.2026







Nøkkelinformasjon

Solrik leilighet med 7,5m² balkong og sjøutsikt! Varmtvann & tv/nett inkl. Heis. Parkeringsmuligheter. Urban beliggenhet

Prisantydning	**3 590 000,-**
Omkostninger	**9 786,-**
Totalpris	**3 624 010,-**
Fellesgjeld	**24 224,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 316,-**
BRA-i	**38 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1977**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Bosett deg i et av Bergens aller fineste og mest sjarmerende strøk - trygt, idyllisk og ikke minst svært urbant på attraktive Nordnes. Bo behagelig med rett over 12 minutters gange til Torgallmenningen, samt flere dagligvarebutikker og gågaten like utenfor egen inngangsdør.

- Herlig sør-vestvendt balkong på 7,5 m² med gode solforhold midtsommers
- Sjøutsikt fra soverommet
- Mulighet for parkering
- Trappefri adkomst via heis
- 2017: Nytt kjøkken og gulv
- Veldrevet borettslag med gjestehybel til leie
- Ingen dokumentavgift - lave omkostninger ved kjøp
- Tre eksterne boder på totalt 10,8m²

Området:

- Rema 1000 og Kiwi like ved
- Kort avstand til flere studiesteder
- Umiddelbar nærhet til Nordnesparken & sjøbad
- To minutt til buss via sentrum mot Starefossen

Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 38 kvm
Total BRA: 38 kvm

IMOTIV.NO

Strandgaten 230



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.
























LE FAY















Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
19-0104/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Strandgaten 230, 5004 BERGEN
Gnr 165, bnr 89 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune
Andelsnr 40 i Borettslaget Strandgaten 230-234, org.nr. 954483126

Selger
Jon Folkestad Jarane

Kjøpesum og omkostninger
3 590 000,- (Prisantydning)
24 224,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 614 224,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 786,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
19 286,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 624 010,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 633 510,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1977

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 38 kvm
BRA-e: 11 kvm
Totalt BRA: 49 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 38 kvm. Entré, stue/kjøkken, soverom og bad.
Total BRA: 38 kvm.
TBA: 8 kvm. Balkong på 7,5 m².

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. En ekstern bod på 3,8 m² og en ekstern bod på 1,9 m².
Total BRA: 6 kvm.

6. etasje:
BRA-e: 5 kvm. Ekstern bod på 5,1 m² på loft.
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Arealer er målt med laser på stedet. Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper, sjakter etc. Netto romareal inkluderer innebyggede garderrobeskap, innkassinger/pipeløp etc. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Solforhold
Selger opplyser om at balkongen har god beliggenhet mtp på sol. Om vår og sommer har balkongen for det meste sol, hvertfall mellom 13 og til solnedgang. Om vinteren når solen er lav er det mindre sol når solskinnet samsvarer med høye nabobygg.

Innhold
Leiligheten ligger fint til i byggets 3. etasje og inneholder:
- Entré, stue/kjøkken, soverom og entré.

I tillegg disponerer leiligheten to eksterne boder i kjeller og en på loft.

Parkering
Det er mulighet for å leie garasjeplass eller parkeringsplass utendørs. Disse tildeles etter ansiennitet. Styreleder opplyser at det pt. kun er ledig plass utendørs. Styreleder opplyser videre at leieprisen for garasjeplass er kr. 808,- og at leieprisen for parkering utendørs er kr. 454,-. Ellers er det parkering i offentlig gate etter gjeldende bestemmelser. Det er soneparkering i området.

Priser for soneparkering i sone 1 Sentrum og sone 5 Nordnes:

Bil nr. 1: kr 582,- per måned.
Bil nr. 2: kr 873 per måned.
Firmabil: kr 1 590,- per måned.

OBS! Prisene gjelder per 18.03.2026 iht. satser for Bergen kommune. Prisene kan endres.

Modernisering og påkostninger
- Byttet vask på badet.
- Satt inn ekstra skap på soverom.

2023-2024:
- Gjort arbeid med varmtvannstank og rør mellom leilighetene.

Iht. tidligere salgsoppgave:
2017:
- IKEA kjøkken.
- Laminat gulv.

2018:
- Byttet til automatsikringer.

Sammendrag selgers egenerklæring
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, ufaglært. Har byttet vask på badet.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja. Borettslaget byttet til automatsikringer i 2018 før jeg overtok. Har ikke fått noe dokumentasjon på arbeidet som er gjort.
Foreligger det en samsvarserklæring?
- Nei.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja. Det ble utført en kontroll av BKK i 2019.

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Ja, faglært. I byggets felles parkering er det mulighet for ladding av el-bil.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Er gjort arbeid med varmtvanns tank og rør mellom leilighetene. Dette er gjort i regi av borettslaget. Arbeid utført i både 2023 og 2024

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Ja. Svertesopp i fugene i dusjen, men det skal fikses.

Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
- Ja. Den ene sikringen kan blir over belastet hvis oppvaskmaskin og komfyr brukes samtidig.

Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
- Ja. Det har blitt observert sølvkree. Men det har vært lagt ut feller og de har ikke blitt observert i nyere tid.

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Ja. Tilstandsrapport fra Takstmann fra 2026.

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
- Ja. Styret har i samarbeid med BOB startet arbeidet med en vedlikeholdsplan av borettslaget. Hvor mye det øker felleskostnadene er for øyeblikket ikke kjent.

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig
Frøyen Takst AS

Byggemåte
Utdrag fra tilstandsrapport:
- Grunnmur, bærende konstruksjoner og etasjeskillere av betong.
- Yttervegger av betong- og trekonstruksjoner med platet fasade.
- Vinduer med isolerglass.
- Saltak tekket med takstein.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:
- Avløpsrør.
- Vannledninger.
- Ventilasjon.
- Overflater på bad.
- Membran, tettesjikt og sluk på bad.
- Sanitærutstyr på bad.
- Ventilasjon på bad.
- Fukt på bad.

Se supplerende tekst i tilstandsrapporten om overnevnte. Kjøper overtar ansvar og risiko.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger. Følgende hvitevarer medfølger:
- Oppvaskmaskin.
- Stekeovn.
- Kjøleskap.
- Fryser.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk oppvarming og gulvvarme på bad.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 5 555 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 316,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, grunnpakke tv og internett, kommunale avgifter og eiendomsskatt, renter og avdrag på fellesgjeld, felles vedlikehold og felles byggforsikring.

Felleskostnadene fordeles slik:
- Varmtvann kr. 199,-
- Tv og bredbånd kr. 299,-
- Felleskostnader kr. 2 818,-

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Andre utgifter
Utenom felleskostnader påløper det kostnader for innboforsikring og strømforbruk.

Kjøper må tegne egne abonnementer på disse tjenestene.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 796 457,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 185 826,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
- Grunnpakke tv og internett fra Telenor/T-We er inkludert i felleskostnadene.
- Det er fiber i bygget.

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslaget består av 71 leiligheter. Andelseiere kan leie gjestehybel i maks 1 uke ved henvendelse til hybelansvarlig. Leien er pt. kr. 195,- pr. døgn. Leietaker er selv ansvarlig for renhold.

Forretningsfører
BOB BBL

Forkjøpsrett
Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er lyst ut i forkant av salget, og avklares etter boligen er solgt.
Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 24 224,-pr. 03.03.2026

Borettslaget har en samlet fellesgjeld på kr. 2 970 888,- per 03.03.2026 fordelt på andelene, og lånevilkårene er:

Husbanken
Annuitetslån
Rentesats: 4,16%, flytende
Andel av saldo: kr 5 687,-
Innfrielsesdato: 30.06.2029

Handelsbanken
Annuitetslån
Rentesats: 5,85%
Andel av saldo: kr 18 536,-
Innfrielsesdato: 30.12.2029

Borettslaget er dekket av Klare Finans AS, www.klarefinans.no. Laget er sikret mot tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, etter gjeldende vilkår. Avtalen om sikring er gyldig til den sies opp av en av partene.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Borettslaget hadde et positivt årsresultat på kr. 1 548 234,- i 2024.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Beboerne forplikter seg til enhver tid å følge gjeldende vedtekter og husordensregler.
- Hver andelseier/leilighet har 5 nedkast per måned. Andelseier som bruker mer enn 5 nedkast, vil bli belastet for merforbruket sitt.
- Det er 8 leiligheter med felles gang i oppgang 230. Beboerne i disse leilighetene er selv ansvarlig for renhold av felles gang.
- Det er ikke tillat å lade el-sykler, el-løperhjul ol. i borettslagets fellesareal.

Dyrehold
Dyrehold må søkes om til styret. Dyrehold skal ikke være til sjenanse for øvrige beboere. Hunder skal holdes i bånd på fellesområdene.

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 87542659

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 840 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt for borettslaget.
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
På finn.no kan du se kartskisse i annonse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

Ved felles visninger vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilt.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en svært god og sentral beliggenhet i Strandgaten 230 på Nordnes, et attraktivt boligstrøk i Bergen. Nordnes er kjent for sine koselige brosteinsbelagte smau, tradisjonelle Bergenshus og unike atmosfære. Her bor du i kort avstand fra sentrumskjernen med alt du skulle trenge i umiddelbar nærhet, samtidig som du kan nyte en fredelig og harmonisk beliggenhet.

Beliggenheten byr på en ca. 15 minutters gange inn til Bergen Sentrum, med et rikt utvalg av restauranter, butikker, kulturtilbud og servicetilbud. Uansett om du er ute etter et hyggelig kafébesøk, shopping, eller en kveld på byen, finner du noe som passer enhver smak.

For den natur- og friluftsinteresserte er Nordnesparken, Nordnes sjøbad og Verftet lett tilgjengelige. Disse perlene gir deg muligheten til å koble av i grønne omgivelser, ta en forfriskende dukkert i sjøen eller nyte vakker utsikt over fjorden.

Leiligheten er også svært gunstig for studenter og ansatte ved Universitetet i Bergen, Det Juridiske Fakultet og andre utdanningsinstitusjoner, som alle er innen kort gangavstand. Nærmeste dagligvarebutikk ligger kun 5 minutters gange fra leiligheten.

For den aktive ligger EVO treningssenter kun 5 minutters gange unna, og det finnes også flere treningsmuligheter og rekreasjonsområder i nærheten. Offentlig transport er lett tilgjengelig med busstopp 3 minutter fra leiligheten. Fra busstoppet "Tollbodallmenningen i Strandgaten" går linje 11. Ellers finner man Byparken hvor bybanen linje 1 og 2 går, kun ca. 18 minutters gange fra leiligheten.

Dette er en bolig som kombinerer det beste av byliv og naturnærhet, og gir deg en sjelden mulighet til å bo i et av Bergens mest attraktive områder.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 21.06.1977. Denne gjelder butikk-, kontor- og boligbygg.

Det foreligger også ferdigattest for fasadeendring blokk/bygård/terrassehus datert 31.10.2003.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp
Vei: Eiendommen har adkomst via offentlig vei.
Vann og avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløpsnett via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er iht. reguleringsplan Bergenhus. Nordnes, østre del av Nordneshalvøya, ikrafttrådt 27.11.1946, regulert til bolig og forretningsbygninger/lettere industri.

Hensynssoner i kommuneplanen:
- Kulturmiljø - 1944-området - berøringsgrad 100%
- Kulturmiljø - Historisk sentrum - berøringsgrad 100%
- Veistøy, gul sone - berøringsgrad 13,5%
- Veistøy, rød sone - berøringsgrad 25,5%
- Båndlegging - Båndlagt etter lov om kulturminner - berøringsgrad 100%

Faresone i kommuneplanen:
- Luftkvalitet, gul sone - berøringsgrad 100%

Planer i nærheten av eiendommen:
- Planid: 71740000 - Kommuneplanens arealdel KPA 2027. Saksnr.: 202417461. Byrådet sine mål for endringen av kommuneplanens arealdel er å tilrettelegge for flere boliger, mer næringsutvikling, raskere saksbehandling og fortetting med lavere konfliktnivå.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:
- 165/85 - Strandgaten 223 - bruksendring fra næring til bolig, flytting av støyskjerm m.m. Saksnr.: 202312846.
- 165/363 - C. Sundts gate 65 - nybygg bolig. Saksnr.: 202312644. Det planlegges for et nytt boligbygg nede i sjøkanten. Det er pt. uvisst når dette vil skje og hvordan det eventuelt vil påvirke vår leilighet. Kjøper må påregne økt trafikk og støy i forbindelse med en eventuell bygging.
- 165/363 - C. Sundts gate 65 - nybygg bolig. Saksnr.: 202312641.Det planlegges for et nytt boligbygg nede i sjøkanten. Det er pt. uvisst når dette vil skje og hvordan det eventuelt vil påvirke vår leilighet. Kjøper må påregne økt trafikk og støy i forbindelse med en eventuell bygging.
- 165/1104 - Nordnesgaten 46 - endring av anlegg. Saksnr.: 202228455.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På borettslagets eiendom er det tinglyst én servitutt som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver. Denne omhandler bestemmelse om bebyggelse.

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Verneklasse/SEFRAK
På eiendommen er det registrert fredet kulturminne, som reguleres etter kulturminneloven. Fredede kulturminner har nasjonal betydning, og har så stor verdi at de må sikres og bevares for ettertiden.

Fredningen gir begrensninger for endringer som går ut over normalt vedlikehold, slike arbeider må godkjennes av myndighetene. Dette innebærer i praksis at det må søkes om dispensasjon fra kulturminneloven for alle større tiltak, f.eks. reparasjoner og endringer. Vilkåret for å kunne gi slik dispensasjon er at tiltaket er forenelig med fredningens formål, og ikke medfører vesentlige inngrep i det fredede kulturminnet.

Videre har eier en vedlikeholdsplikt etter kml. § 17 (1), og det vil være mulig å søke om tilskudd for private eiere i samsvar med kml. § 17 (2).

Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg nøye inn i fredningsvedtak og gjeldene regelverk for fredet bygg før bud inngis.

Generell informasjon kan finnes på nettstedet til Riksantikvaren: https://riksantikvaren.no/

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Selger har observert sølvkre i boligen. Skjeggkre er et beslektet insekt av sølvkre. Det lever kun innendørs og trives best ved høy fuktighet, men sammenlignet med sølvkre kan de klare seg også i tørrere miljøer. Skjeggkre er observert i bygg over hele landet, og mange av funnene er fra nyere og moderne boliger.

Bekjempelse av skjeggkre med forgiftet åte har vist seg å være svært effektivt. Skadedyrfirmaer som benytter denne strategien, tilbyr en god og sikker sanering.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det

foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,40% av salgssum (min. kr. 45 000,-)
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke kr. 11 900,-
Nordvik markedsføring kr. 27 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar kr. 3 900,-

Samlet skal selger betale kr. 138 625,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom handel ikke kommer i stand må selger betale påløpte kostnader, herunder utlegg, foto og takst.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 19. mars 2026

Ansvarlig megler
Pernille Troye, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45691540

Megler
Kajin Hashim, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF / Partner
Tlf. 94494851

Meglerforetaket
Nordvik Bergen
Teatergaten 35
5010 BERGEN
Juridisk navn: Achieve Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924 413 956

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Strandgaten 230
5004 BERGEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1977
BRA:	49 m^2
BRA-i:	38 m^2
Rapportdato:	6.3.2026 (Gyldig til 6.3.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	4	8	0	0

Supertakst

GNR: 165 BNR: 89 ANR: 40

Thomas Frøyen
Bygningssakkyndig fagskoleingeniør
Frøyen Takst AS

thomas@froyentakst.no
40099909

Strandgaten 230
5004 Bergen

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: 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.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate 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.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** 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
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/40627

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Utvidet el-kontroll

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Avløpsrør	TG 2 pga ukjent alder og historikk
Vannledninger	TG 2 pga alder og kondensering av vannrør.
Ventilasjon	TG 2 pga svak ventilering.
Våtrom: Bad - Overflater	TG 2 pga alder og fallforhold.
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	TG 2 pga alder og svak fuktsikring i sluk.
Våtrom: Bad - Sanitærutstyr	TG 2 pga manglende synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sisterne.
Våtrom: Bad - Ventilasjon	TG 2 pga manglende tilluft.
Våtrom: Bad - Fukt	TG 2 pga kondensering av vannrør i vegg.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
3.3.2026	**6.3.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Jon Folkestad Jarane** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Ikke fremvist ved befaring. Må ettersendes for kontroll før rapport publiseres.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Thomas Frøyen**	Telefon:	**40099909**
Firma:	**Frøyen Takst AS**	Epost:	**thomas@froyentakst.no**
Tittel:	**Bygningssakkyndig fagskoleingeniør**	Adresse:	**Krakhellevegen 383, 6924 Hardbakke**
Profesjonsansvarsforsikring:	**Tryg Forsikring**		



Om bygningssakkyndig:

Utdannet tømrer, byggmester og takstmann med over 25 års erfaring fra ulike roller i byggebransjen og videre fordypning i byggteknikk og prosjektering.

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Strandgaten 230, 5004 Bergen**						
Kommunenr:	**4601**	Gårdsnr:	**165**	Bruksnr:	**89**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	**40**	Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1977** - Kilde: PropCloud						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
BYGGEMÅTE
Grunnmur, bærende konstruksjoner og etasjeskillere av betong. Yttervegger av betong- og trekonstruksjoner med platet fasade. Vinduer med isolerglass. Saltak tekket med takstein.

OVERFLATER
Gulv: Fliser på bad- Laminat på øvrige rom.
Vegg: Fliser på bad. Ellers malte flater.
Tak: Malte flater.

OPPVARMING
Elektrisk oppvarming og gulvvarme på bad.

VENTILASJON
Sentralt mekanisk avtrekk.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	**38**	**38** Romfordeling: - Entré: 5,9 m² - Soverom: 6,7 m² - Bad: 2,9 m² - Stue/kjøkken: 21,6 m² Takhøyde stue: 2,43m 0,9 m² går med som areal av innvendige vegger/innkassinger/pipeløp etc.	**0**	**0**	**8**
Kjeller	**6**	**0**	**6** Romfordeling: - Ekstern bod: 3,8 m² - Ekstern bod: 1,9 m²	**0**	**0**
Loft	**5**	**0**	**5** Romfordeling: - Ekstern bod: 5,1 m²	**0**	**0**
Totalt m²	**49**	**38**	**11**	**0**	**8**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	8	5	3
Totalt m²	**8**	**5**	**3**

Kommentar til arealberegning

Arealer er målt med laser på stedet. Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper, sjakter etc. Netto romareal inkluderer innebyggede garderrobeskap, innkassinger/pipeløp etc. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Opplyst tillegsreal som eksterne boder i fellesarealer er målt på stedet dersom tilgjengelig, men ikke kontrollert med hensyn til eierforhold, bruksrett etc.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Altan på 7,5 m² med dekke av terrassebord i trevirke.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vindu og altandør med 2-lags isolerglass i trekarmer. Soveromsvinduer med 3-lags isolerglass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
2008: Ny altandør. 2005: Nye soveromsvinduer. 1989: Nytt stuevindu.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**
Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke. - Det ble ikke avdekket punkterte glass på befaringsdagen. Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll. Alminnelig slitasjegrad.	

6.3 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning **TG-1**

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask.

Integrerte hvitevarer:
- Induksjon platetopp
- Steikeovn
- Oppvaskmaskin
- Kombiskap (kjøl/frys)

Kjøkken fremstår i normalt god stand. Ikke avdekket nevneverdige avvik.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk **TG-1**

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

6.4 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast

Gjelder innvendig i leilighet. Øvrig anlegg i blokken er ikke kontrollert.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Utført arbeider ifm bad og kjøkken, men alder er ukjent.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt

Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk).

Avløpsrør fra leiligheten og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er sameiet / borettslaget sitt ansvar.
TG 2 pga ukjent alder og historikk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler at anlegg kontrolleres av rørlegger for vurdering av teknisk tilstand.

6.6 Vannledninger



Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Registreres kondensering av vannrør i vegg mellom kjøkken og bad (synlig fra åpning i vegg ved stoppekran under kjøkkenvask).

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. TG 2 pga alder og kondensering av vannrør.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør gjøres tiltak for å unngå kondensering av vannrør. Trolig vil oppgradering av innvendig ventilering bidra til bedre forhold. Anbefaler å kontakte rørlegger for ytterligere vurdering for tiltak.

6.7 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Nei

Ikke opplyst om arbeider. Innmat i sikringsskap er dog av nyere årgang, men alder er ukjent.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ukjent

Ukjent alder på anlegg.

Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Ja
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, bereder ikke installert
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ja
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

Kursfortegnelse er ikke oppdatert og ikke i samsvar med antall sikringer.
Det forekommer at sikringer løses ut.

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.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon.
Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.8 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Registreres noe tett luft i leiligheten samt kondensering på vannrør i vegg mellom kjøkken og bad tyder på svak ventilering av leiligheten (TG 2)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ventilering av leiligheten bør oppgraderes for bedre inneklima samt for å unngå kondensering av vannrør i vegg mellom kjøkken og bad, noe som på sikt kan føre til fuktskader i vegg mot badet.

6.9 Våtrom: Bad





Overflate

Beskrivelse av overflate
Fliser på gulv- og veggflater

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ukjent alder men antatt fra tidlig 2000-tallet.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	**TG-2**
Fallforhold: Tilnærmet flatt gulv med noe fall fra innvendig hjørne i dusjsone i retning sluk. Oppkant ved dør. Gulvet har noe fall til sluk i dusjsone, men dette er mindre enn referansenivået (TG 2)	

Anbefalte tiltak overflater
Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Med hensyn til antatt alder på badet bør det planlegges oppgraderinger. Dette også for å nå dagens krav til våtrom.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for dense type rapport. Membran er smurt ned i sluk (ikke klemt med klemring). Over tid vil denne kunne løsne og føre til fuktopptrekk mellom sluk og membran (TG 2) Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker (TG 2)	

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk
Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Med hensyn til alder bør det planlegges oppgraderinger.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Inneholder: - Vegghengt toalett - Benkeskap med servant - Opplegg for vaskemaskin - Dusjhjørne

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning (TG 2)	

Anbefalte tiltak sanitærutstyr
Det bør vurderes å etablere en Waterguard i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen. Rommet mangler tilluft og funksjonaliteten blir pga dette redusert (TG 2)	

Anbefalte tiltak ventilasjon
Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Ja

Oppsummering av fukt	**TG-2**
Hulltaking bak dusjsone viser ingen tegn til fukt. Mellom kjøkken og bad registreres det kondensering av vannrør som gir tilførsel av fukt til gulvkonstruksjon mot badet. Ikke funnet tegn til råte eller muggsopp her.	

Anbefalte tiltak fukt

Anbefaler å kontakte rørlegger for vurdering av tiltak for å hindre kondensering i vegg. Det bør også åpnes opp mer rundt stoppekran for å vurdere evt skjulte skader i vegg som følge av dette.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.10 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Vannbåren varme
- Varmesentral
- Varmtvannsbereder

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger 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.

Utfylt dato
11. mars 2026

Oppdragsnummer
19-0104/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Strandgaten 230, 5004 BERGEN

Meglerfirma
Nordvik Bergen

Selgere
Jon Folkestad Jarane

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
16. august 2018

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 87542659
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Har byttet vask på badet.

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

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Borettslaget byttet til automatsikringer i 2018 før jeg overtok. Har ikke fått noe dokumentasjon på arbeidet som er gjort.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Det ble utført en kontroll av BKK i 2019

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I byggets felles parkering er det mulighet for ladding av el-bil

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Er gjort arbeid med varmtvanns tank og rør mellom leilighetene. Dette er gjort i regi av borettslaget. Arbeid utført i både 2023 og 2024

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

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

Nei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskriv: Svertesopp i fugene i dusjen, men det skal fikses

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Ja

Beskriv: Den ene sikringen kan blir over belastet hvis oppvaskmaskin og komfyr brukes samtidig.

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Det har blitt observert sølvkree. Men det har vært lagt ut feller og de har ikke blitt observert i nyere tid.

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra Takstmann fra 2026

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

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

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Ja

Beskriv: Styret har i samarbeid med BOB startet arbeidet med en vedlikeholdsplan av borettslaget. Hvor mye det øker felleskostnadene er for øyeblikket ikke kjent.

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 19-0104/26

enova

Energiattest



Adresse **Strandgaten 230, 5004 BERGEN**	
Dato for energimerking **02.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-265135**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **139285735**
Gårdsnummer **165**	Bruksnummer **89**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0302**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1977**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **38,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **38,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **192,82 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **186,26 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **7 078 kWh**



Strandgaten 230, 5004 BERGEN

Detaljering

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



Strandgaten 230, 5004 BERGEN

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tiltak 4: 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 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: 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 7: 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 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: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 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: 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 12: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: 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 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: 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 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Strandgaten 230

Nabolaget Nordnes - vurdert av 220 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Familier med barn

Skoler

Nordnes skole (1-7 kl.) 248 elever, 19 klasser	6 min 0.3 km
Christi Krybbe Skoler (1-7 kl.... 172 elever, 14 klasser	20 min 1.6 km
St Paul skole (1-10 kl.) 325 elever, 26 klasser	22 min 1.7 km
Danielsen ungdomsskole Bergen ... 270 elever, 18 klasser	25 min 2 km
Rothaugen skole (8-10 kl.) 593 elever, 38 klasser	12 min 4.3 km
Danielsen Intensivgymnas	21 min
Danielsen videregående skole 520 elever, 20 klasser	21 min 1.7 km

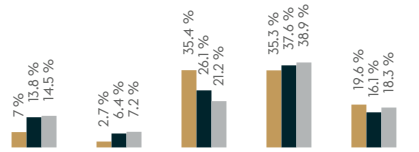
Offentlig transport

Tollbodallmenningen i Strandga... Linje 11	3 min 0.2 km
Byparken Linje 1, 2	18 min 1.4 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	24 min 1.9 km
Bergen Flesland	23 min

Barnehager

Haugeveien barnehage (0-5 år) 60 barn	3 min 0.3 km
Nordnes Oppveksttun Avd barneh... 39 barn	6 min 0.3 km
Nykirken barnehage (0-5 år) 44 barn	6 min 0.4 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100

Naboskapet
Høflige 58/100

Primære transportmidler

- Gående
- Egen bil

Sport

Nordnes skole	3 min
Nordnesbanen ballbane kunstgre...	3 min
EVO Nordnes	5 min
MOVA Nordnes	11 min

«Sentrumsnært, men rolig og koselig.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 79/100

Trafikk
Lite trafikk 78/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 77/100



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

HUSORDENSREGLER AV APRIL 2021
FOR BORETTSLAGET STRANDGATEN 230 – 234



Styrets epostadresse: s230-234@outlook.com

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

1. Husordensregler

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

2. Ro og orden

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

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

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

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

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

Tørkeloftet brukes til tørking av dryppfritt tøy.

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

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

Bruk av kullgrill og engangsgrill er ikke tillatt.

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

3. Vedlikehold

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

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

Endringer som medfører inngrep i byggets konstruksjoner er ikke tillatt.

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

4. Dyrehold

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

Det vises ellers til politiets vedtekter om dyrehold.

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

5. Fellesarealer

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

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

Sykler skal parkeres i sykkelrom:

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

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

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

Det er ikke tillatt å montere parabolantenne eller installere varmepumpe.

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

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

Ballspill mot husveggene er ikke tillatt.

6. Bossnett

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

- Hver leilighet har fått tildelt to nøkkelbrikker. Brikkene har identitetsnumre som er knyttet opp til leiligheten og ved fraflytting skal de bli værende i leiligheten. For bestilling av nye/ekstra brikker kontaktes BIR.

- Hver leilighet har 5 lukeåpninger for restavfall pr. mnd inkl. i fellesutgiftene. Lukeåpninger utover dette vil bli belastet den enkelte leilighet. Per 01.01.21 er kostnaden for dette kr. 8.27, -.

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

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

7. Tv-dekoder

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

8. Brannberedskap

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

9. Andre praktiske opplysninger

❖ Navneskilt

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

Andelseier må selv ordne postkasseskilt (se Postens Flyttehjelp).

❖ Tap av nøkler eller behov for ekstra nøkler

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

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

❖ Garasjeplass/parkering på bakplassen/gjesteparkering

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

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

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

Parkeringstillatelse for håndverkere behandles på samme måte som gjesteparkering.

Ulovlig parkering bøtelegges av vaktselskap som borettslaget har avtale med.

❖ Gjestehybel

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

❖ Service

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

10. Andre bestemmelser

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

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

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

11. Nyttige opplysninger som gjelder borettslaget:

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

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

Vedtekter

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

tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Borettslaget Strandgaten 230 - 234 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

1-3 meldinger
Styret avgjør hvordan meldinger og liknende skal gis til andelseierne. Andelseierne kan reservere seg mot å ta imot meldinger elektronisk. Styret skal informere andelseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte blir tatt i bruk. Krav i lov eller vedtekter om at meldinger og likende skal gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

(4) Andre juridiske personer har ikke rett til å eie andeler i laget.

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

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) 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.

2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen
Andelseier kan ikke foreta ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn uten å innhente skriftlig samtykke fra laget. Dette gjelder også oppsetting av antenne, parabol, varmepumpe eller andre tekniske/elektriske installasjoner. Det samme gjelder innvendige ombygginger mv dersom disse vil gripe inn i bærende konstruksjoner, felles rør, ledninger og anlegg. Motoriserte avtrekksvifter må ikke knyttes til borettslagets ventilasjonsanlegg.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør , sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater.
Apparater slik som panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsanlegg, m.v som er plassert i boligen må også vedlikeholdes av andelseier.
Vedlikeholdet omfatter vannrør i leiligheten frem til stoppekran. Dersom slik stoppekran ikke er montert gjelder ansvaret frem til hovedstamme.
Andelseier har også ansvaret for ringe- og tvledninger, elektriske ledninger og porttelefon fra ringeknappen ved døren inn til den enkelte boligen og inne i boligen, samt øvrige trekkerør og ledninger.
Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ventiler og andre luftekanaler må være åpne for å sikre en forsvarlig utlufting av boligen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler eller bruk som på annen måte medfører unødvendig ulempe eller skade for de øvrige andelseierne.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Andelseier plikter å betale felleskostnadene etter de instrukser og retningslinjer forretningsfører gir vedrørende innbetalingsmåten.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer med 1 varamedlem med møteplikt.

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
Lederen (nestlederen) og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret skriftlig varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamlingen må være innkommet til styret senest åtte uker før generalforsamligen.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Konstituering
- Godkjenning av eventuell årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av valgkomite på tre medlemmer

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.
Protokollen skal underskrives av møteleder, referent og minst to av de tilstedeværende andelseierne valgt av generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

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

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

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

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet. Taushetsplikten gjelder også etter vervets avslutning.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

§ 12 Dugnadsarbeid og parkering

12-1 Dugnad
Med dugnadsarbeid forståes her arbeid som andelseierne gratis eller mot godtgjørelse/refusjon av felleskostnader utfører på borettslagets eiendom eller i tilknytning til tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser. Slikt arbeid kan være:

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

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

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

12-2 Parkering

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

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

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

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2025 I BORETTSLAGET STRANDGATEN 230-234

Dato: 26. mai 2025
Tid: 18:00

Sted: Styrerommet i kjelleren, ca. midt i blokken

Vedlagt følger dagsorden.

Vel møtt!

Generalforsamling mai 2025 i Borettslaget Strandgaten 230-234

Navn: _____

Leilighet nr.: _____

Andelseier

(Kryss av for det som passer)

- Jeg møter som andelseier.
- Jeg er andelseier, men har ikke mulighet til å møte på generalforsamlingen. Jeg gir derfor min fullmakt til:

Navn: _____

Underskrift

andelseier/fullmaktsgiver: _____

Obs! Kun én fullmakt per andelseier!

DAGSORDEN – generalforsamling 26. mai 2025

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

2. **Årsberetning/rapport fra styret**

3. **Behandling og godkjenning av årsregnskap 2024**

4. **Styrehonorar**

5. **Valg av styre**

6. **Ingen innkomne saker**

7. **Informasjon fra styret**
    a. Vedlikeholdsplan og energikartlegging.
    b. Organisering av gjesteparkering

ÅRSMELDING 2024 – 2025
FOR
BORETTSLAGET STRANDGATEN 230-234

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

2. Styret og styrets arbeid

2.1 Styrets sammensetning

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

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

2.3 Saker som er gjennomført og under arbeid
Foruten om ordinær drift av borettslaget har styret arbeidet med følgende saker:

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

- Vannlekkasjen i garasjen
  Arbeidet med å stoppe lekkasjen i garasjen er snart ferdigstilt.
  Det gjenstår å utbedre garasjegulvet.

- Vedlikeholdsplan og energikartlegging
  BOB har i oppdrag fra styret utarbeidet en vedlikeholdsplan og energikartlegging av bygningsmassen. Styret orienterer om arbeidet på generalforsamlingen.

- Nytt TV/internettavtale med Telenor er på plass og installert.

- Henvendelser til styret må sendes i BOB-appen/portalen
  Portalen fungerer som et saksbehandling- og arkivsystem for styret/borettslaget.

- Det vil også i år bli gjennomført boning av gulvene, samt at det vil bli bestilt bosscontainer på bakplassen.

- Bossug – restavfall: 5 lukeåpninger per mnd. per andelseier.
  Hver andelseier/leilighet har 5 nedkast per måned. Lukeåpninger utover dette påfører borettslaget ekstrakostnader. Heretter vil andelseiere som bruker mer enn 5 nedkast, bli belastet for merforbruket sitt.

3. Borettslagets drift og økonomi

3.1 Forretningsførsel og revisjon
BOB er vår forretningsfører og KPMG som revisor.

3.2 Borettslagets eiendomsmasse
Borettslaget består av 71 leiligheter:
16 stk. 2-roms leiligheter
55 stk. 3-roms leiligheter

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

3.4 Boligomsetning
Siden generalforsamlingen i 2024 er følgende leiligheter blitt solgt:

2024:		
Juni	Strandgaten 232 B	kr. 4 200 000,-
2025:		
Februar	Strandgaten 232 Q	kr. 4 500 000,-
Juni-juli	Strandgaten 230, 301	kr. 4 250 000,-

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

3.6 Regnskapsforutsetninger
Regnskapet er ferdigstilt med forutsetning om fortsatt drift.

For styret i Borettslaget Strandgaten 230-234

Janicke K. Vognstølen Bergen, mai 2025

Borettslaget Strandgaten 230-234

2024

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2024

Borettslaget Strandgaten 230-234

Alle beløp i NOK

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

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Borettslaget Strandgaten 230-234

Alle beløp i NOK

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

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Borettslaget Strandgaten 230-234

Alle beløp i NOK

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

Bergen,
Styret for Borettslaget Strandgaten 230-234

Janicke Karin Vognstølen
Styrets leder

Grete Charlotte Fosse
Styremedlem

Jan Eivind Jenssen
Styremedlem

Ayoub Tammaoui
Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak og forskrift om årsregnskap for borettslag. Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

Note 2 - Felleskostnader

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

Note 3 - Andre inntekter

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

Note 4 - Lønnskostnader

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

Note 5 - Styrehonorar

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

Dokumentet er elektronisk signert

Note 6 - Andre eiendeler

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

Note 7 - Driftskostnader

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

Dokumentet er elektronisk signert

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

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

Note 9 - Vedlikehold

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

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

Note 10 - Bygninger

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

Dokumentet er elektronisk signert

Note 11 - Pantstillelser

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

Note 12 - Langsiktig gjeld

Husbanken		
Renter 31.12.24: 4,71%, løpetid 25 år		
Opprinnelig 2004	3 466 000	
Nedbetalt tidligere	2 416 600	
Nedbetalt i år	171 597	
Lånesaldo 31.12		877 803
Beregnet innfrielsesdato: 10.07.2029		
Svenska Handelsbanken AB NUF		
Renter 31.12.24: 6,35%, løpetid 10 år		
Opprinnelig 2020	5 077 674	
Nedbetalt tidligere	1 862 457	
Nedbetalt i år	456 352	
Lånesaldo 31.12		2 758 865
Beregnet innfrielsesdato: 07.01.2030		
Sum langsiktig gjeld		**3 636 668**

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt	**2024**
Gjeld til kredittinstitusjoner	0

Dokumentet er elektronisk signert

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

Note 13 - Disponible midler

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

Dokumentet er elektronisk signert

12-12-25 - Årsr...

Name	Date
Fosse, Grete Charlotte	2025-04-13

Identification



Fosse, Grete Charlotte

Name	Date
Jenssen, Jan Eivind	2025-04-20

Identification



Jenssen, Jan Eivind

Name	Date
VOGNSTØLEN, JANICKE KARIN	2025-04-24

Identification



VOGNSTØLEN, JANICKE KARIN

Name	Date
Tammaoui, Ayoub	2025-04-18

Identification



Tammaoui, Ayoub

SIGNICAT

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

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

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

Til generalforsamlingen i Borettslaget Strandgaten 230-234

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo Elverum Mo i Rana Tromsø
Alta Finnsnes Molde Trondheim
Arendal Hamar Sandefjord Tynset
Bergen Haugesund Stavanger Ulsteinvik
Bodø Kristiansand Stord Ålesund
Drammen

Penneo Dokumentnøkkel: T5E3I-HMUNA-FZKSY-UMFVT-JTJDY-N4QAV

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Bergen
KPMG AS

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: T5E3I-HMUNA-FZKSY-UMFVT-JTJDY-N4QAV

PENNEO

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

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

Rasmussen, Tom
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1469570
IP: 172.226.xxx.xxx
2025-05-06 11:18:58 UTC

bankID

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

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

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

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

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

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I

Borettslaget Strandgaten 230-234

Sted: Strandgaten 230, 5004 Bergen

Dato: mandag 26. mai 2025

Møtet ble åpnet av:	Janicke K. Vognstølen
Til stede fra styret:	Janicke K. Vognstølen
	Grete Fosse
	Ayoub Tammaoui
	Leif Andresen
Ikke til stede:	Jan E. Jenssen
Til stede fra BOB:	Benedicte Kvinge Johnsson (årsregnskap)

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Generalforsamlingen ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Vedtak: Godkjent

b) Antall fremmøtte (antall andelseiere representert)

Antall andelseiere til stede:	24
+ Antall fullmakter:	0
= Antall stemmeberettigede:	24

2. Årsrapport fra styret

Rapport fra styret for 2024 ble gjennomgått (valgfritt punkt)

Vedtak: Tatt til etterretning

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap

(Godkjenning av årsregnskap skjer ved avstemning med alminnelig flertall)

Behandlingen gjaldt årsregnskapet for 2024

Vedtak: Godkjent

4. Vederlag til styremedlemmer generelt

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

Forslag: Kr 200 000

Vedtak: Kr 200 000

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

Vedtak særskilt honorar: utgår

c) Valg av møteleder

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

Forslag til møteleder: Leif Andresen

Vedtak: Godkjent

d) Valg av referent/protokollfører

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

Forslag til referent: Ayoub Tammaoiu

Vedtak: Godkjent

e) Valg av protokollunderskriver(e)

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

Forslag til protokollunderskriver: Patrik Fagg Erik Sætre

Vedtak: ~~Patrik Fagg , Erik Sætre~~ Godkjent

f) Valg av tellekorps – ingen innkomne saker

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

Forslag til tellekorps: _____

Vedtak: _____

g) Godkjenning av dagsorden

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

Vedtak: Godkjent

5. Valg av styre

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

Sammensetningen i styret før dagens valg:

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

Forslag til kandidater:

Slik er sammensetningen i styret etter dagens valg:

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

5 b

Valgkomite:

Andreas Haaland, 303

Ingen innkomne saker

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

6. Informasjon fra styret

a. **Vedlikeholdsplan og energikartlegging**

b. **Orientering av gjesteparkering**

Underskrifter:

Møteleder

Referent

Protokollunderskriver

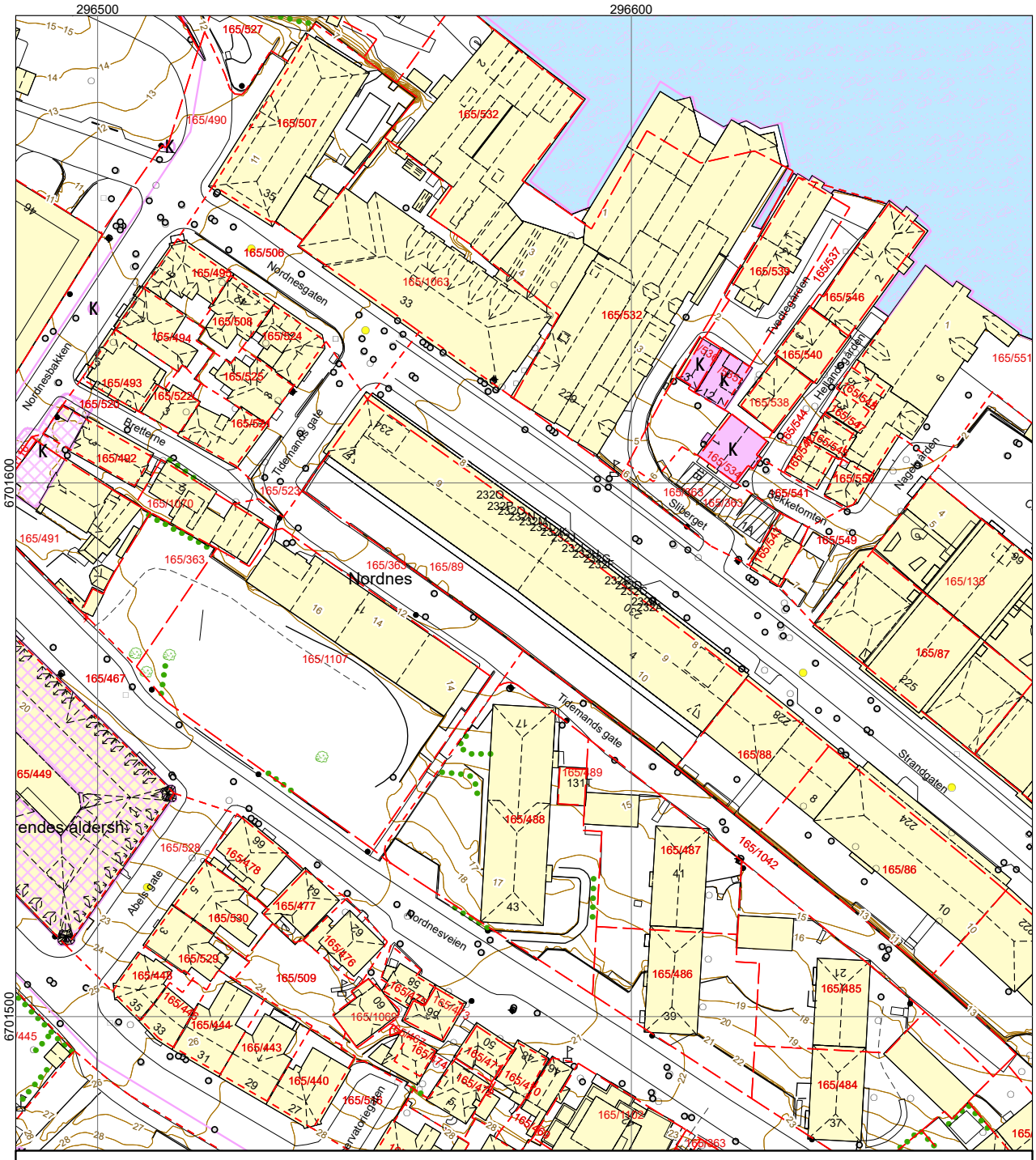
Protokollunderskriver

BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1 000
Dato: 03.03.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 165/89/0/0
Adresse: Strandgaten 230 m.fl.



BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 02.03.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 165/89/0/0
Adresse: Strandgaten 230, 5004 BERGEN

N



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

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 165/89/0/0
Utlistet 03. mars 2026

Om rapporten

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

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

I den grad vektoriserte (geometriske) arealformålsflater, hensynsoner, 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 Eiendomsregisteret hos kartverket.

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
261029035	Grunneiendom	0	Ja	1 840,5 m²	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

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
10090000	30	BERGENHUS. NORDNES, ØSTRE DEL AV NORDNESHALVØYA	3 - Endelig vedtatt arealplan	27.11.1946		52,6 %
11690000	30	BERGENHUS. NORDNES, REGULERINGSENDRING MELLOM NORDNESVEIEN - NORDNESBAKKEN, NORDNESGATEN OG FRITZNERSMAUET	3 - Endelig vedtatt arealplan	12.06.1969		47,4 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	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	13,5 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	25,5 %

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	190 - Annet byggeområde	75,5 %
15780000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	15,9 %
15780000	1 - Nåværende	630 - Fotgjengerstrøk	8,6 %

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
11690100	30	BERGENHUS. GNR 165 BNR 363, NORDNESHALLEN OG BRETTERNE, VESENTLIG REGULERINGSENDRING	3	199703458
5240000	30	BERGENHUS. SLIBERGET	3	190001401
62020000	35	BERGENHUS. GNR 165 BNR 450, NORDNES OPPVEKSTTUN	3	201015772
5140000	30	BERGENHUS. NORDNESBODER M.V.	3	-

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
165/85	139285697-1	Ombygging	Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	28.04.2025	202312846
165/363	301342217	-	Enebolig	Rammetillatelse	29.04.2024	202312644
165/363	301175486	-	Offentlig toalett	Igangsettingstillatelse	06.03.2023	202224638
165/363	301338836	-	Enebolig	Rammetillatelse	26.04.2024	202312641
165/1104	301229894	-	Tribune og idrettsgarderobe	Rammetillatelse	14.07.2023	202228455

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 03. mars 2026

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

BERGEN KOMMUNE

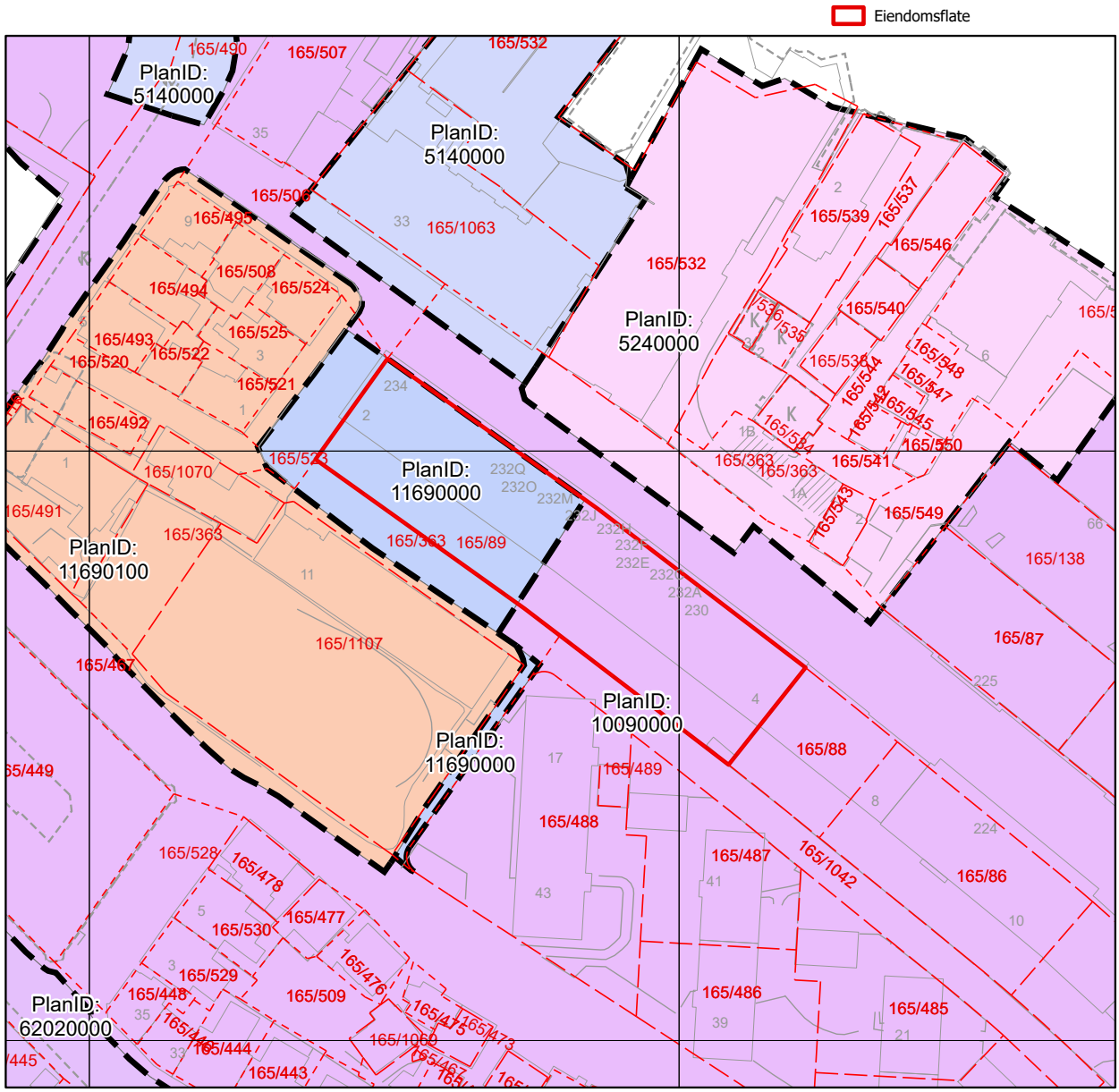
Reguleringsplan på grunnen - oversikt

N

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 165/89
Dato: 03.03.2026 Adresse: Strandgaten 230 m.fl.

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 11690000, 10090000



Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 165/89
Dato: 03.03.2026 Adresse: Strandgaten 230 m.fl.

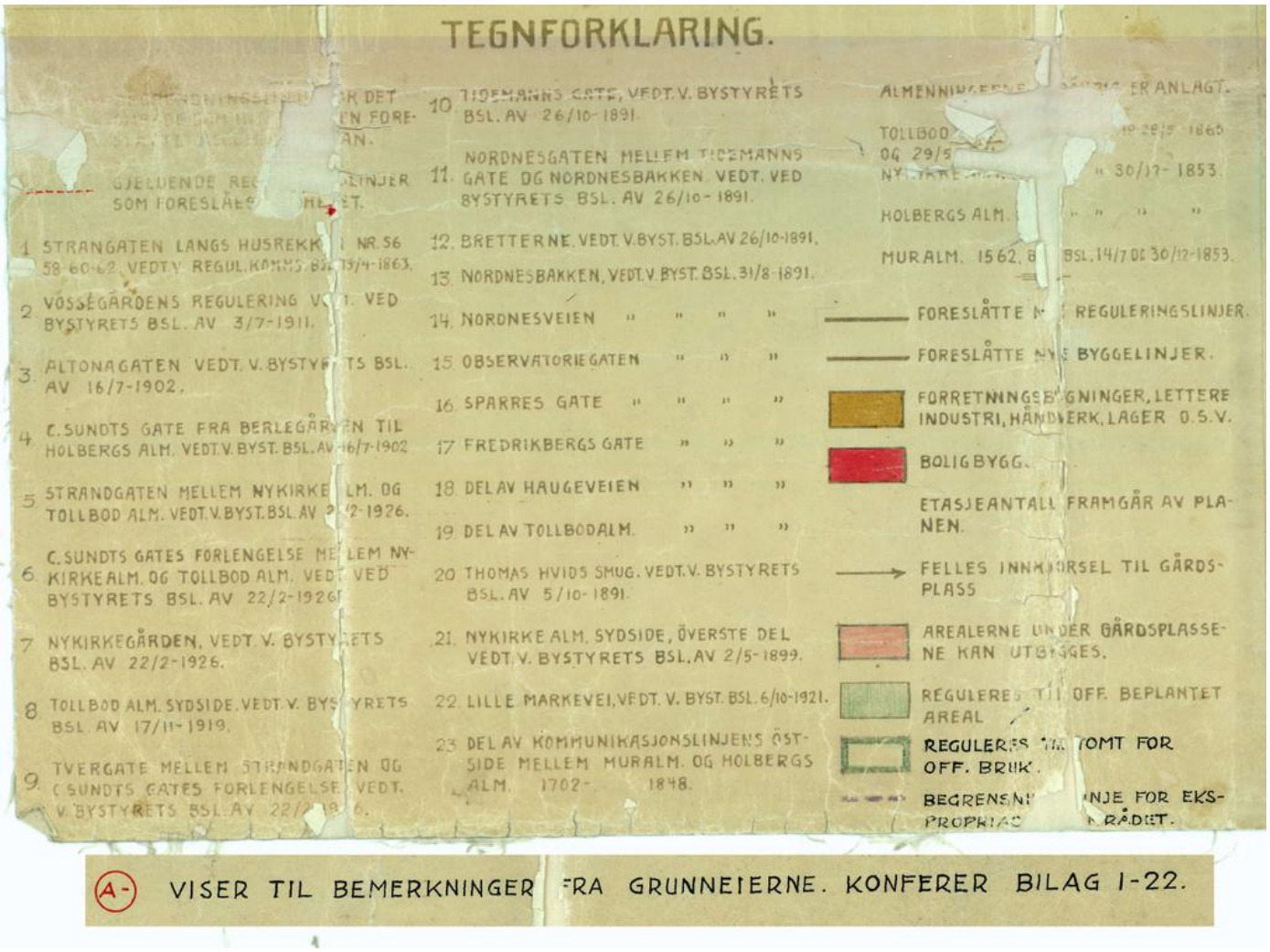
N

PlanID(er): 11690000, 10090000

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

Eiendomsflate




TEGNFORKLARING.
GJELDENDE REG
SOM FORESLÅES
1 STRANGATEN LANGS HUSREKK
58 60-62. VEDT.V. REGUL.KOMM.
2 VOSSEGÅRDENS REGULERING
BYSTYRETS BSL. AV 3/7-1911.
3. ALTONAGATEN VEDT. V. BYSTYRETS BSL.
AV 16/7-1902.
4. C. SUNDTS GATE FRA BERLEGÅRDEN TIL
HOLBERGS ALM. VEDT.V. BYST. BSL. AV 16/7-1902
5 STRANDGATEN MELLEM NYKIRKEALM. OG
TOLLBOD ALM. VEDT.V. BYST. BSL. AV
6. C. SUNDTS GATES FORLENGELSE MELLEM NY-
KIRKEALM. OG TOLLBOD ALM. VEDT. VED
BYSTYRETS BSL. AV 22/2-1926.
7 NYKIRKEGÅRDEN. VEDT. V. BYSTYRETS
BSL. AV 22/2-1926.
8 TOLLBOD ALM. SYDSIDE. VEDT. V. BYSTYRETS
BSL. AV 17/11-1919.
9. TVERGATE MELLEM STRANDGATEN OG
C SUNDTS GATES FORLENGELSE. VEDT.
V. BYSTYRETS BSL. AV
10. TIDEMANNS GATE, VEDT. V. BYSTYRETS
BSL. AV 26/10-1891.
11. NORDNESGATEN MELLEM TIDEMANNS
GATE OG NORDNESBAKKEN. VEDT. VED
BYSTYRETS BSL. AV 26/10-1891.
12. BRETTERNE. VEDT. V. BYST. BSL. AV 26/10-1891.
13. NORDNESBAKKEN. VEDT. V. BYST. BSL. 31/8-1891.
14. NORDNESVEIEN " " " "
15. OBSERVATORIEGATEN " " "
16. SPARRES GATE " " " "
17. FREDRIKBERGS GATE " " "
18. DEL AV HAUGEVEIEN " " "
19. DEL AV TOLLBODALM. " " "
20. THOMAS HVIDS SMUG. VEDT. V. BYSTYRETS
BSL. AV 5/10-1891.
21. NYKIRKE ALM. SYDSIDE, ØVERSTE DEL
VEDT. V. BYSTYRETS BSL. AV 2/5-1899.
22. LILLE MARKEVEI. VEDT. V. BYST. BSL. 6/10-1921.
23. DEL AV KOMMUNIKASJONSLINJENS ØST-
SIDE MELLEM MURALM. OG HOLBERGS
ALM. 1702- 1848.
TOLLBOD
OG 29/5
HOLBERGS ALM.
MURALM. 1562.
FORESLÅTTE REGULERINGSLINJER.
FORESLÅTTE NYE BYGGELINJER.
FORRETNINGSBYGNINGER, LETTERE INDUSTRI, HÅNDVERK, LAGER O.S.V.
BOLIGBYGG.
ETASJEANTALL FRAMGÅR AV PLANEN.
FELLES INNKJØRSEL TIL GÅRDSPLASS
AREALERNE UNDER GÅRDSPLASSENE KAN UTBYGGES.
REGULERES TIL OFF. BEPLANTET AREAL
REGULERES TIL TOMT FOR OFF. BRUK.
BEGRENSNINGSLINJE FOR EKSPROPRIASJONSRÅDET.
A- VISER TIL BEMERKNINGER FRA GRUNNEIERNE. KONFERER BILAG 1-22.

Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 165/89
Dato: 03.03.2026 Adresse: Strandgaten 230 m.fl.

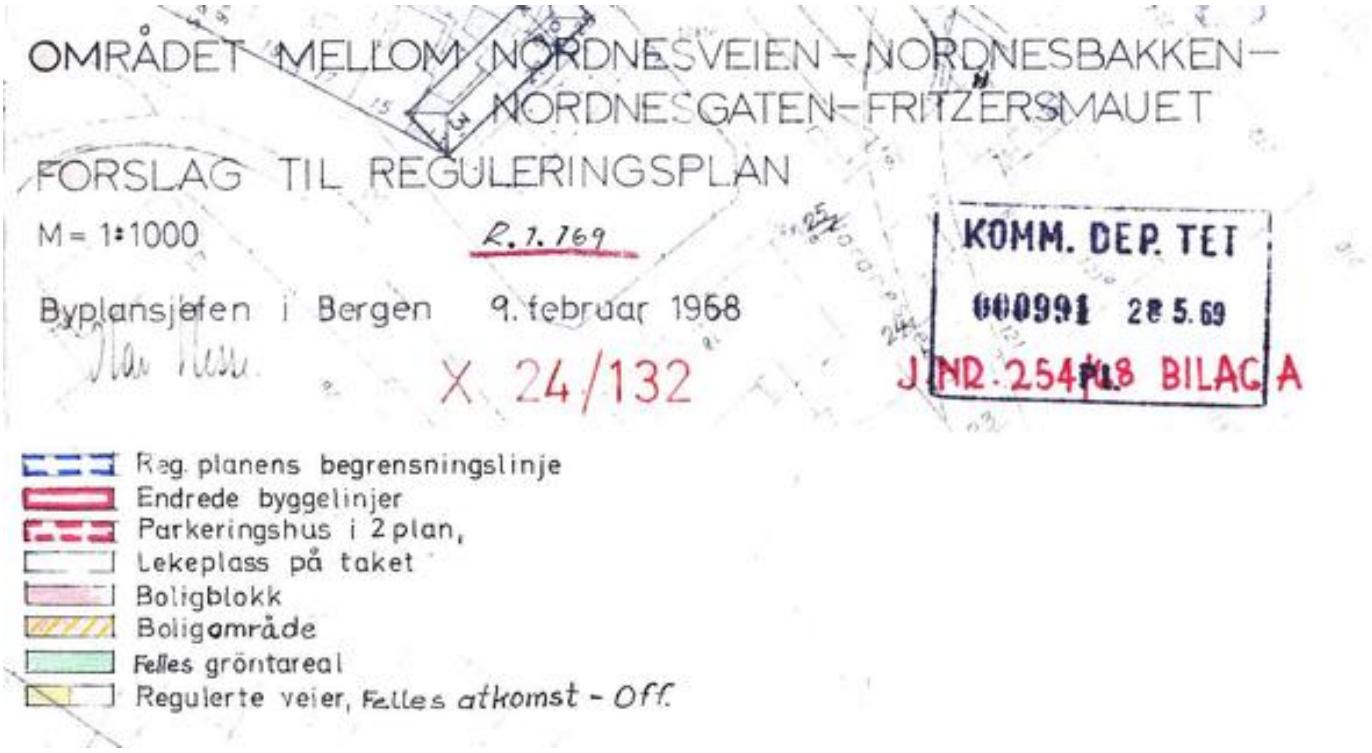
N

PlanID(er): 11690000, 10090000

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

Eiendomsflate




OMRÅDET MELLOM NORDNESVEIEN – NORDNESBAKKEN –
NORDNESGATEN – FRITZERSMAUET
FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN
M = 1:1000
R. 7. 769
Byplansjefen i Bergen 9. februar 1968
X 24/132
KOMM. DEP. TET
000991 28 5. 69
J NR. 2548 BILAG A
Reg. planens begrensningslinje
Endrede byggelinjer
Parkeringshus i 2 plan,
Lekeplass på taket
Boligblokk
Boligområde
Felles gröntareal
Regulerte veier, Felles atkomst – Off.

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

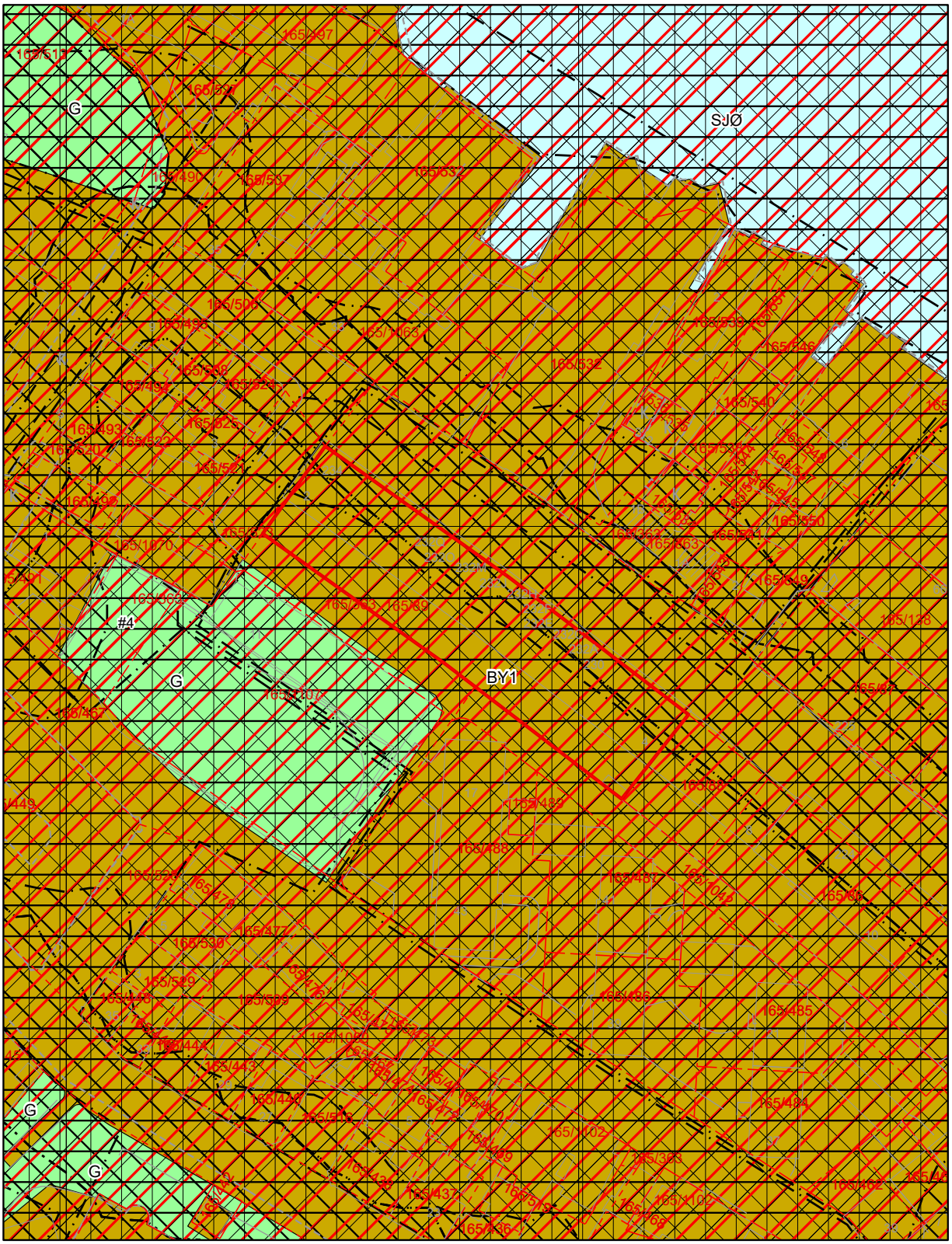
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 03.03.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 165/89
Adresse: Strandgaten 230 m.fl.

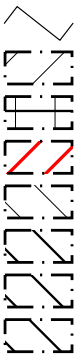
N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Angitthensyn kulturmiljø

Båndleggingsone

Faresone

Infrastruktursone

Støysone grønn

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Byfortettingssone

Grønnstruktur

Bruk og vern av sjø og vassdrag

BERGEN KOMMUNE

Kommunedelplan

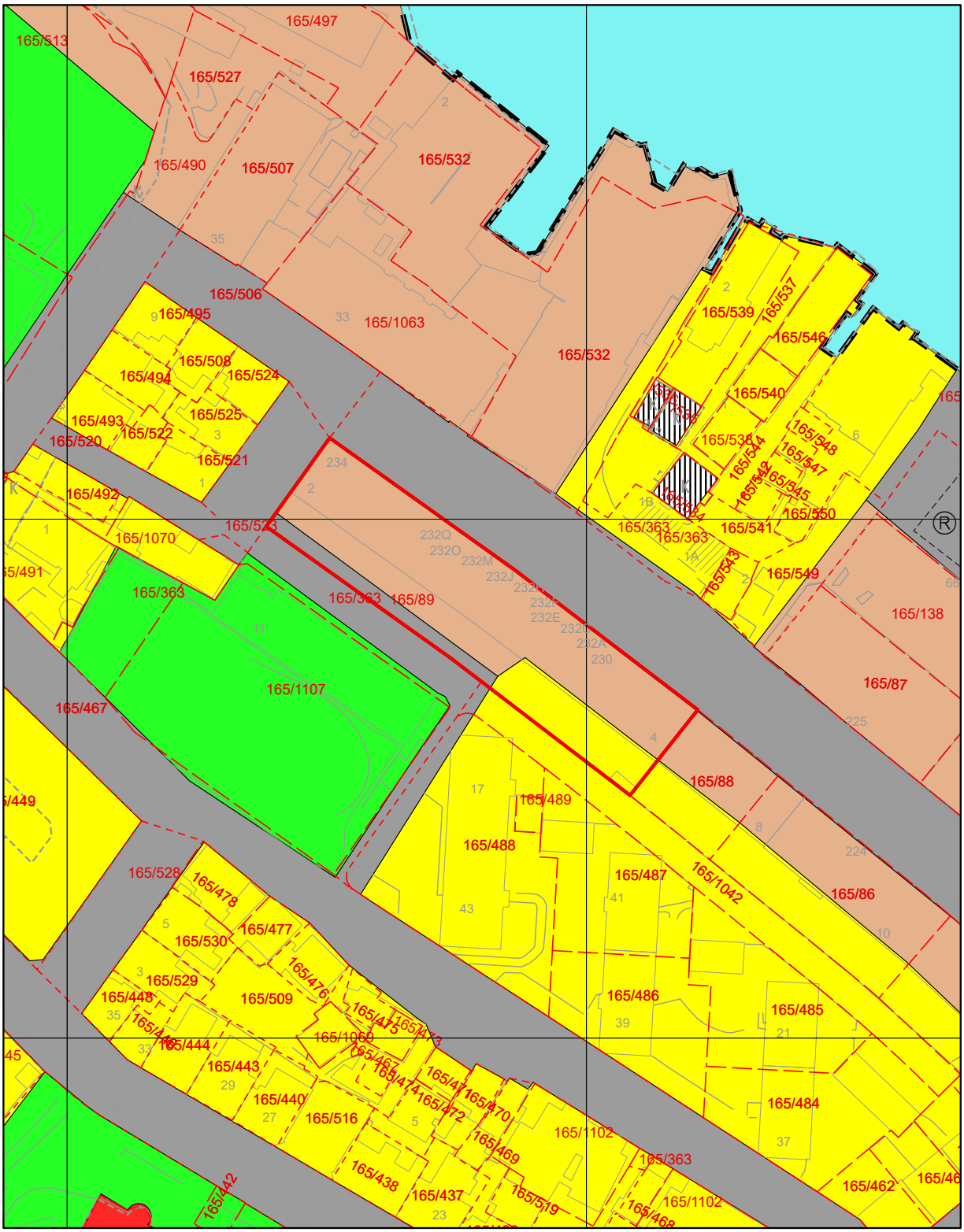
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 03.03.2026

Arealplan-ID: 15780000
Gnr/Bnr/Fnr: 165/89
Adresse: Strandgaten 230 m.fl.

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommunedelplan


Kommunedelplangrense


Grense for restriksjonsområde


Arealformålgrense

KDP Arealbruk-PBL1985

Boligområde (N)


Offentlig bebyggelse (N)


Friområde (N)


Annet byggeområde (N)


Område båndlagt, lov om kulturminner (N)

Vannareal for allmenn flerbruk (N)

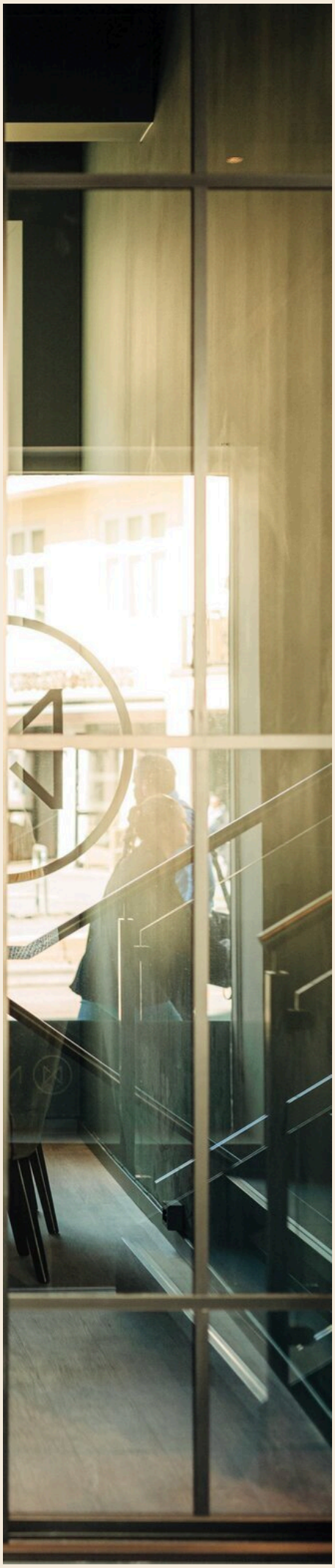

Fotgjengerstrøk (N)

Velkommen til

Nordvik Bergen

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Bergen, Sotra og Askøy godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Vi er et solid meglerteam som vet hva som kreves for å oppnå de høyeste salgssummene. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en hyggelig boligprat og be oss gjerne om en verdivurdering



Teatergaten 35, 5010 BERGEN
bergen@nordvikbolig.no
902 04 435

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 19-0104/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Strandgaten 230 5004 BERGEN
Matrikkel: Gnr 165, bnr 89 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Kajin Hashim

Eiendomsmeglerfullmektig MNEF / Partner
Nordvik Bergen
k.hashim@nordvikbolig.no
944 94 851