NORDVIK

Strandgaten 203

1 soverom | 40 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Strandgaten 203

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
19	Om boligen
28	Vedlegg
29	Tilstandsrapport
47	Egenerklæringsskjema
53	Andre vedlegg
103	Kontaktinfo
106	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
109	Forbrukerinformasjon om budgivning
110	Budskjema

Salgsoppgave produsert 16.10.2026

Nøkkelinformasjon



Innbydende & vesentlig modernisert 3-roms i ettertraktet område. Heis. Varme i alle gulv. Lave bo- og felleskostnader

Prisantydning	**3 990 000,-**
Omkostninger	**100 840,-**
Totalpris	**4 090 840,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**2 296,-**
BRA-i	**40 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1956**
Eierform	**Eierseksjon**

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 10 minutters gange til Torgallmenningen, samt flere dagligvarebutikker og gågaten like utenfor egen inngangsdør.

- Vesentlig modernisert i 2018 med gjennomgående svært god standard og moderne kvaliteter
- Praktisk og arealeffektiv planløsning
- Varmekabler i alle gulv
- Heis i bygget - passende flere ulike livsfaser
- Lave bo- og felleskostnader - fornuftig utleieobjekt
- Ekstern bod - praktisk for ekstra oppbevaring

I gangavstand:

- Torgallmenningen
- Rema 1000 og Kiwi
- Flere studiesteder som UiB og BI
- Vakre Nordnesparken og Nordnes sjøbad
- Bybane, bysykler, tog og buss
- Byparker og byfjell

Planløsning

Kjeller
Total BRA: 3 kvm










































203
Raa Byg


P
08 - 23
(08 - 23)
NORSK KYLLING
Før 103,00
76,90
Pr. kg
HEL KYLLING
SKIMMIA 15 CM
KIWI
PRESSER PRISENE!


www.handelsdata.no

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/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
32-0235/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Strandgaten 203, 5004 BERGEN
Gnr 165, bnr 74, snr 10 i Bergen kommune

Selger
Asad Mangal

Kjøpesum og omkostninger
3 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
99 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
100 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
113 840,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 090 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 103 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Ved papirbasert tinglysing av pantedokument tilkommer en tilleggskostnad på kr 290,- for pantattest.

Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1956

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 40 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 43 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 40 kvm. Entré, stue/kjøkken, soverom og bad
Total BRA: 40 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 3 kvm. Ekstern bod
Total BRA: 3 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 sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Det er ikke mottatt bygningstegninger fra megler. Kommunal dokumentasjon var heller ikke tilgjengelig på befaringstidspunktet, og rapporten ble derfor utarbeidet uten tilgang til godkjente tegninger. Det foreligger imidlertid ferdigattest for tiltaket, herunder bruksendring av 3. etasje fra kontor til boenheter, datert 21.02.2019.

Parkering
Parkering i offentlig gate etter gjeldende bestemmelser. Det er soneparkering i området.

Modernisering og påkostninger
2018: Renovering av bolig, da inkludert kjøkken og bad.
2024: Utbedring av vannrør i vegg som vender ut mot gaten. I denne sammenheng ble denne veggen revet og bygget på nytt. 2025: Montering av nye persienner på soverom og stuevinduer.
2026: Bytte av sylinder og lås på ytterdør.

Sammendrag selgers egenerklæring
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Boligen er blitt totalrenovert i 2018, og da ble badet bygget av fagpersoner. Dette finnes det dokumentasjon på i leilighetens FDV-mappe.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Boligen er blitt totalrenovert i 2018, og da ble badet bygget av fagpersoner. Alt på badet ble da fornyet.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Boligen er blitt totalrenovert i 2018, og da ble badet bygget av fagpersoner. Dette finnes det dokumentasjon på i leilighetens FDV-mappe.

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?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Som følge av en sprekk i et vannrør høyere opp i bygget ble store deler av veggen som peker ut mot gaten (altså fra kjøkkenet og bort til soverommet), revet ned og bygget på nytt. Sameiet rår over selve bygningsmassen, så det er de som besitter dokumentasjon på arbeidet. Innvendig brukte jeg sameiets forsikring til å få veggen bygget opp, og malt/ferdigstilt.

Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/?sentralfyr/?ventilasjon?
- Ja
Beskriv: Boligen har balansert ventilasjon, og sameiet gjennomfører kontroller av denne ventilasjonen jevnlig.

Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
- Nei
Eventuell kommentar: Leiligheten har vært utleid i sin helhet over de siste årene.

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?
- Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? I salgsoppgven fra 2023 (da jeg kjøpte boligen) står det at boligen er på 39 kvadratmeter, i tillegg til en 3kvm bod i byggets kjeller.

Selgers egenerklæringsskjema er vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig
Rambøll Norge AS

Byggemåte
Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:
- Ytterdører utvendig
- Overflater gulv på bad

Helse, miljø og sikkerhet:
- Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget. Dette medfører usikkerhet om anleggets utførelse og sikkerhet.
- Det anbefales kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person på bakgrunn av manglende dokumentasjon, da dette medfører usikkerhet om anleggets tilstand og sikkerhet.
- Boligen mangler håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

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

Innbo og løsøre
Integrerte samt frittstående hvitevarer medfølger. 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
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmekabler i hele leiligheten

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. 7 500 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke opplyst om boligen har tegnet Norgespris-avtale.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 2 296,- pr. mnd.
Inkluderer: Grunnpakke tv/internett, fjernvarme, felles byggforsikring, strøm i fellesareal samt felles drift og generelt vedlikehold.

Felleskostnadene fordeles slik:
- Sameieavgift kr 1 714,-
- KABEL, 560/10 (70-135) kr 582,-

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven. Styreleder opplyser om at det løpende vurderes økning i felleskostnadene grunnet generell prisstigning.

Kommunale avgifter
Kr 9 193,-pr. 2026

Prognose for kommunale avgifter er kr 9 193,- for inneværende år. I dette inngår gebyr for vann, avløp og renovasjon.

Eiendomsskatt
Kr 3 655,- pr. 01.01.2026
Prognose for eiendomsskatt er kr 3 655,- for inneværende år.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 770 049,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 080 194,- 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 14.000.000, 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/internett er inkludert i felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Strandgaten 199/203, orgnr. 980363503

Om sameiet
Sameiet Strandgaten 199 / 203 består både av 10 næringseiendommer, 40 garasjeseksjoner og 128 boligseksjoner - tilsammen 178 seksjoner. Bygget har tidligere vært et hotell som ble seksjonert til leiligheter i 1998. Sameiet har dørtelefon, heis og egen vaktmester. Gang og trappevask utøres av eksternt firma. Det er fellesvaskeri i inngangsetasjen, kort kjøpes hos vaktmester. samt felles sykkelparkering i underetasjen. Rehablitering: 2014/2016 har det vært gjennomgang på heiser, vedlikehold av fellesareal. År 2017 ble det vedtatt på generalforsamling reseksjonering av næringslokale til bolig (3 leiligheter).

Forretningsfører
Vestbo BBL

Styregodkjennelse
Overdragelse av seksjonen til ny eier må godkjennes av styret i sameiet. Godkjennelse kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny eier i sameiet, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven. Det gjøres oppmerksom på at sameiet har tatt opp et byggelån på kr 3 000 000,- i Heder bank med løpetid til 30.09.2030, for å finansiere kostnader med rehabilitering av fasadene. Sameiet belastes kun renter ved bruk av lånet, som skal nedbetales innen 5 år. Ny eier må påregne at benyttet ramme kan bli fordelt som andel fellesgjeld på seksjonene, eventuelt bli betalt som en ekstra innbetaling fra hver seksjon.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Sameiet hadde et negativt årsresultat på kr -2 014 977,- i 2025.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Beboerne er til enhver tid forpliktet til å følge gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dyrehold
Det er ikke tillatt å anskaffe hund eller katt uten at styret i sameiet har gitt sitt samtykke.

Sameiets forsikring
If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP616007

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 670 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt.

Tomten er fellesareal, noe som innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon 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 på Nordnes. 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. For dagligvarehandel ligger både Kiwi og Rema 1000 rett i nærheten, noe som sørger for en praktisk og lettvint hverdag.

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

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.

En kort prat med selger:
Hva kommer du til å savne med boligen og området?
- Det jeg kommer til å savne mest er kombinasjonen av ro og sentral beliggenhet. Nordnes har en helt egen stemning med de brolagte gatene og nærheten til sjøen, samtidig som man står på Torgallmenningen etter fem minutters gange. Fra selve boligen vil jeg savne den gode standarden, det romslige badet og det gode lyset i leiligheten. Det har vært en bolig det er lett å trives i, både i hverdagen og når man har gjester.

Hvordan er nabolaget?
- Veldig hyggelige og medgjørlige naboer i etasjen, og jeg har ikke merket støy fra naboer verken oppe eller nede. Sameiet oppleves som godt drevet og ryddig. Nordnes er et rolig og etablert nabolag med en fin blanding av folk, og selv om det er svært nærme sentrum føles det som sitt eget lille område. Praktisk med Kiwi rett over gaten.

Fortell litt om nærmiljøet?
- Rolig nærmiljø med små forretninger, dagligvare, leilighetsbygg og en kirke. Leiligheten ligger litt utenfor de mest støyende strøkene i byen, så området føles stille selv om sentrum er rett rundt hjørnet. Rett over gaten ligger nærmeste dagligvare (Kiwi) og treningssenter (Evo), og det er kort vei til både Bybanen, bussholdeplasser og Strandkaien med Bergen–Askøy-båten. Kaféer, restauranter og butikker i sentrum nås til fots på få minutter. Barnehager og Nordnes skole ligger i gangavstand.

Hva er dine favoritturer i nabolaget?
- Turen ut til Nordnesparken og Fredriksberg er en klassiker, spesielt på kveldstid når sola går ned over Byfjorden. Nordnes sjøbad er et flott sted om sommeren, og en rolig runde langs Nøstet og Verftet er fin til hverdags. Vil man ha litt mer, er Fløyen og Fjellveien lett tilgjengelig fra sentrum.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 14.06.1963. Denne gjelder 9 etasjes forretnings- og hotellbygg med beboelse på loft og 3 etasjes sidebygg i armert betong.

Øvrige ferdigattester på eiendommen:
- Ferdigattest for installasjon av 1 stk varmeanlegg, datert 15.12.1966
- Ferdigattest for bruksendring hotell til bolig, datert 03.03.1998
- Ferdigattest for bruksendring kontor-/administrasjonsbygg, datert 06.01.2004
- Ferdigattest for sammenføying av bruksenheter bolig, datert 16.06.2005
- Ferdigattest for reparasjon bolig, datert 05.12.2011
- Ferdigattest for rehabilitering/nytt bad bolig, datert 24.02.2012
- Ferdigattest for bruksendring kontor-/administrasjonsbygg, datert 21.02.2019
- Ferdigattest for bruksendring bolig, datert 08.07.2019
- Ferdigattest for endring av bygg - utvendig - fasade tilbygg, datert 21.06.2024

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.

Det gjøres oppmerksom på at dagens planløsning ikke stemmer overens med det som er byggemeldt og godkjent:
- Det er satt opp en vegg i stuen for å skille stue og soverom.

Vei, vann og avløp
Eiendommen har adkomst via privat vei.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning.
For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.
Eiendommen har vannmåler.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er iht. reguleringsplan Bergenhus. Nordnes, østre del av Nordneshalvøya, datert 27.11.1946, regulert til forretningsbygninger, lettere industri, håndverk, lager osv.

Hensynssoner i kommuneplanen:
- Kulturmiljø - 1944-området - berøringsgrad 100%
- Kulturmiljø - Historisk sentrum - berøringsgrad 100%
- Båndlegging - Båndlagt etter lov om kulturmiljø - berøringsgrad 100%
- Faresone - luftkvalitet, gul sone - berøringsgrad 100%
- Støysone - veistøy, gul sone - berøringsgrad 53,9%
- Støysone - veistøy, rød sone - berøringsgrad 27,5%

Bestemmelsesområder i kommuneplanen:
- Byggegrense, utb.volum, funksjonskrav - berøringsgrad 100%

Kommuneplaner under arbeid:
- Planid: 71740000 - Kommuneplanens arealdel KPA 2027
- Planid: 18740000 - Bergenhus. KDP Bergen havn. Kommunedelplanen for Bergen indre havn er en arealplan for sjøarealene og landarealene langs sjøen på deler av på strekningen Ytre Sandviken til Laksevåg. Planen er utformet i et byutviklingsperspektiv med hovedfokus på havnens behov og på samspillet mellom havneaktivitet, næringsvirksomhet og andre sentrumsaktiviteter. Formålet med planen er å gi rammer for fremtidig bruk av havnearealer og tilstøtende sjøområder.

Det gjøres oppmerksom på at Strandgaten 223 skal omgjøres til leiligheter, med estimert salgsstart i oktober 2026. Prosjektet består av 49 leiligheter. Ny eier må påregne en økt mengde trafikk og støy i byggeperioden.

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 eiendommen er det tinglyst 7 heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver. Disse omhandler bestemmelse om bebyggelse, bestemmelse om vann/kloakkledning og erklæring/avtale, og antas å ikke ha noen betydning for ny eier.

Eiendommen er seksjonert, og kopi av seksjoneringen kan fås ved henvendelse til megler.

Tinglyst 01.07.2019 - Dokumentnr: 753893 - Reseksjonering
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 47/8307
Deling av seksjon
Endring av fellesareal

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon 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.

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. Boligkjøperpakke kan kun tegnes av kjøper som er forbruker (privatperson som ikke handler som ledd i næringsvirksomhet).

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: 1,00% av salgssum (min. kr. 40 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 11 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 28 900,-
Nordvik Ekstra Large kr. 12 200,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Informasjon forretningsfører kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 6 500,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 5 000,-

Samlet skal selger betale kr. 140 050,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-
.

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 16. oktober 2026

Ansvarlig megler
Ali Esmael, Salgsleder / Eiendomsmegler
Tlf. 91101867

Meglerforetaket
Nordvik Bergen Vest
Kjøkkelvikbrekkene 20
5178 LODDEFJORD
Juridisk navn: Bergen Vest Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 829235722

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 203

Nabolaget Nordnes - vurdert av 222 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Familier med barn

Skoler

Nordnes skole (1-7 kl.) 248 elever, 19 klasser	6 min 0.5 km
Christi Krybbe Skoler (1-7 kl.... 172 elever, 14 klasser	17 min 1.3 km
St Paul skole (1-10 kl.) 325 elever, 26 klasser	19 min 1.5 km
Danielsen ungdomsskole Bergen ... 270 elever, 18 klasser	21 min 1.6 km
Rothaugen skole (8-10 kl.) 593 elever, 38 klasser	11 min 4 km
Danielsen videregående skole 520 elever, 20 klasser	17 min 1.3 km
Danielsen Intensivgymnas	17 min

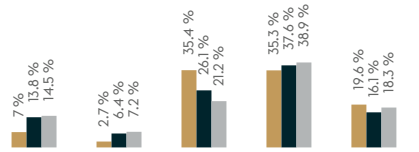
Offentlig transport

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

Barnehager

Nykirken barnehage (1-6 år) 38 barn	4 min 0.3 km
Nordnes Oppveksttun Avd barneh... 39 barn	6 min 0.5 km
Klosteret barnehage (1-5 år) 42 barn	7 min 0.5 km

Aldersfordeling



Barn (0-12 år)	Ungdom (13-18 år)	Unge voksne (19-34 år)	Voksne (35-64 år)	Eldre (over 65 år)

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 78/100

Naboskapet
Høflige 59/100

Primære transportmidler

- Gående
- Egen bil

Sport

Nordnesveien balløkke	4 min
Holdberggården/Ytre markevei	4 min
EVO Nordnes	3 min
MOVA Nordnes	7 min

«Sentrumsnært, men rolig og koselig.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 79/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 78/100

Trafikk
Lite trafikk 78/100



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

Tilstandsrapport

Strandgaten 203, 5004 BERGEN

BERGEN kommune

gnr. 165, bnr. 74, snr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 43 m² BRA-i: 40 m²



Befaringsdato: 02.10.2026 **Rapportdato:** 05.10.2026 **Oppdragsnr.:** 11526-1006 **Referansenummer:** WM9922

Foretak: Rambøll Norge AS **Takstingeniør:** Kim Andre Trengereid

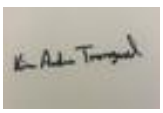
Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Rambøll Norge

Rambøll er en global samfunnsrådgiver innen Bygg & arkitektur, Samferdsel & byutvikling, Energi, Vann, Miljø og Management consulting. På verdensbasis har vi totalt 16 000 medarbeidere, lokalisert i 35 land, og i Norge er vi 1600 medarbeidere fordelt på 15 kontorer.
I Rambøll er vi opptatt av å skape inspirerende og bærekraftige løsninger, som skal gi rom for vekst og utvikling, og som er til det beste for kunden, sluttbrukeren og samfunnet omkring.
Vi utfører større og mindre oppdrag for både det offentlige og private.
Vi leverer følgende tjenester: Verditakst, tilstandsvurdering, skadetakst, naturskadetakst, vurdering av skader etter bygge- og anleggsarbeider, byggtermografi, byggeledelse/prosjektledelse, kvalitetsbefaringer, overtakelsesbefaringer, utarbeidelse av vedlikeholdsplaner, annen byggteknisk rådgivning.
Med våre rapporter skal du føle deg trygg på at du får en objektiv vurdering.



Rapportansvarlig



Kim Andre Trengereid
Uavhengig Takstingeniør
kim.andre.trengereid@ramboll.no
915 54 560

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Selveierleilighet beliggende i boligbygg (oppført i 1956) med flere boenheter. Leiligheten ble vesentlig oppgradert i 2018 og ligger i 3. etasje, med adkomst via heis eller trapp fra felles inngangsparti på bakkenivå.
Boligen fremstår som moderne og gjennomgående vedlikeholdt, med oppgraderte innredninger og overflater.
Basert på utførte observasjoner vurderes leiligheten å være i teknisk god stand.
Det medfølger bod i kjeller for lagring og oppbevaring.

Rapporten omfatter ikke bygningens klimaskjerm eller innvendige og utvendige fellesarealer.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1956

UTVENDIG Gå til side

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass.
Inngangsdøren er malt, slett brann og lydkvalifisert dør/B-30 - 35DB

INNVENDIG Gå til side

Gulvoverflatene består av parkett. Veggoverflatene består av malte slette flater. Himlingsoverflatene består av malte slette flater, med utstrakt bruk av innfelt downlightbelysning som bidrar til et moderne uttrykk og god belysning i boligen.
Baderommet har slett, hvitmalt dørblad. Soverommene er utstyrt med slette skyvedører med eikefiner.

Oppvarming: Det er opplyst om at det er varmekabler i hele leiligheten.

VÅTROM Gå til side

Badet har flislagt gulv med varme, flislagte vegger og en himling med malt flate og downlights. Det inneholder et vegghengt servantskap med en heldekkende servant og ett-greps armatur.
Dusjen er plassert på gulvet i hjørnet og har innfellbare dører for plassbesparelse og enkel tilkomst.
Dusjbatteri er tilkoblet en veggmontert hånddusj for fleksibel bruk.
Toalettet er vegghengt med en innebygget sisterne, noe som gir et moderne design.
Rommet har også opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel.
Avtrekksventilen for ventilasjon er plassert i himlingen.
Vannrørene er av typen rør-i-rør system, mens avløpsrørene er laget av plast.
Det er også et fordelerskap for rør-i-rørsystemet som er plassert på veggen for enkel tilgang til utførsel av kontroll og vedlikehold.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har en åpen løsning mot stuen og spiseplass.
Kjøkkeninnredningen har slette fronter og inkluderer benkeskap og overskap for praktisk oppbevaring. Benkeplatene er av kompositttmateriale og lette å rengjøre. I benkeplaten er det en underlimt oppvaskkum med ett-greps kran for enkel betjening.
Det er benkeskapsbelysning for godt arbeidslys og stikkontakter under overskapene for praktisk bruk.
Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, kjøleskap med fryserdel, stekeovn og oppvaskmaskin i benk og en nedfelt induksjon platetopp. Ventilatoren er plassert i et overskap.
Vannrørene er installert med et rør-i-rør system og avløpsrørene er av plast. For sikkerhet er det installert lekkasjestopper og komfyrvakt for skadebegrensning og sikker bruk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannforsyningen er etablert med plastbasert rør-i-rør-system.
Stoppekran er tilgjengelig via inspeksjonsluke i vegg på bad/vaskerom.
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.
Boligen er utstyrt med balansert ventilasjonsanlegg.
Ventilasjonsaggregatet er plassert innvendig i garderoben i entreen.
Benkebereder på ca. 120 liter plassert på kjøkken.
Sikringsskap med automatsikringer plassert i entrè. Det elektriske anlegget er basert på skjulte føringsveier.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

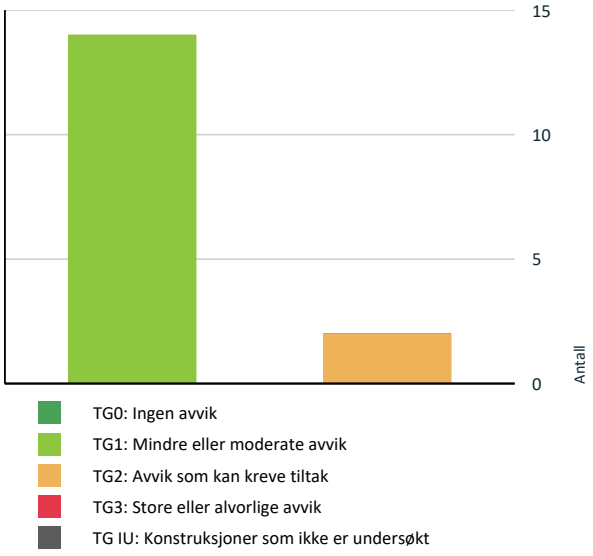
Boligbygg med flere boenheter

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

Det er ikke mottatt bygningstegninger fra megler. Kommunal dokumentasjon var heller ikke tilgjengelig på befaringstidspunktet, og rapporten ble derfor utarbeidet uten tilgang til godkjente tegninger. Det foreligger imidlertid ferdigattest for tiltaket, herunder bruksendring av 3. etasje fra kontor til boenheter, datert 21.02.2019.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget. Dette medfører usikkerhet om anleggets utførelse og sikkerhet. Gå til side
- Det anbefales kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person på bakgrunn av manglende dokumentasjon, da dette medfører usikkerhet om anleggets tilstand og sikkerhet.
- Boligen mangler håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Ytterdører Gå til side

Ytterdøren klyper i karm/terskel og er noe treg å åpne og lukke.

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

Det er påvist sprekker i fliser.
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1956

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Standard
Bygget har gjennomgående høy standard.

Vedlikehold
Leiligheten er oppgradert i 2018, med bla. kjøkken, bad og innvendige overflater.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Inngangsdøren er malt, slett brann og lydkvalifisert dør/B-30 - 35DB

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Ytterdøren klyper i karm/terskel og er noe treg å åpne og lukke.

Konsekvens/tiltak
- Dører må justeres for å sikre normal funksjon.
- Ytterdøren bør justeres slik at den åpner og lukker lett, for å unngå unødvendig slitasje på dør og karm samt sikre god funksjon og tetthet. Manglende utbedring kan føre til ytterligere skader og redusert levetid på døren.

Supper litt i bunnen, må justeres.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulvoverflatene består av parkett. Veggoverflatene består av malte slette flater. Himlingsoverflatene består av malte slette flater, med utstrakt bruk av innfelt downlightbelysning som bidrar til et moderne uttrykk og god belysning i boligen.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Radon

Beskrivelse

Leiligheten ligger i 3. etasje, og radonmåling vurderes derfor som ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Baderommet har slett, hvitmalt dørblad. Soverommene er utstyrt med slette skyvedører med eikefiner.

Tilstandsrapport

TG 1 Oppvarming

Beskrivelse

Elektriske: Det er opplyst om at det er varmekabler i hele leiligheten.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet har flislagt gulv med varme, flislagte vegger og en himling med malt flate og downlights. Det inneholder et vegghengt servantskap med en heldekkende servant og ett-greps armatur.

Dusjen er plassert på gulvet i hjørnet og har innfellbare dører for plassbesparelse og enkel tilkomst.
Dusjbatteri er tilkoblet en veggmontert hånddusj for fleksibel bruk.

Toalettet er vegghengt med en innebygget sisterne, noe som gir et moderne design.
Rommet har også opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel.

Avtrekksventilen for ventilasjon er plassert i himlingen.
Vannrørene er av typen rør-i-rør system, mens avløpsrørene er laget av plast.
Det er også et fordelerskap for rør-i-rørsystemet som er plassert på veggen for enkel tilgang til utførsel av kontroll og vedlikehold.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

3. ETASJE > BAD

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger kontrollerklæring med sluttrapport for fuktsikring av våtrom fra 2018, samt egenkontroller fra utførende.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales at flisen med skade byttes for å unngå kuttskader og for å opprettholde overflatens funksjon og estetikk.
- Det anbefales å overvåke tilstanden og vurdere utbedring dersom det oppstår bevegelse eller løse fliser.

Tilstandsrapport

Det er påvist bom (hulrom mellom flis og underlag) i et par gulvfliser. Fliser med bom kan ha redusert vedheft og bør utbedres for å hindre videre utvikling av skaden.



Sprekk i flis i dusjsone.

3. ETASJE > BAD

TG 1 **Vanntett sjikt, membran og sluk**

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier



Kontroll av sluk.

3. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

3. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

3. ETASJE > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Det ble med egnet instrument målt relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon fra entré mot dusjsone, 58,8% ved 21,6 grader.
Vektprosent målt i treverk på befaringsdatoen var under målbare verdier.

Tilstandsrapport

Instrumentet er kalibrert for tresorten det måles i (Nordisk gran). Måleresultatet er tilfredsstillende.



Måling av relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon mellom entre`/skyvedørsgarderobe og dusjsone.



Måling av trefukt i lukket veggkonstruksjon mellom entre`/skyvedørsgarderobe og dusjsone.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har en åpen løsning mot stuen og spiseplass. Kjøkkeninnredningen har slette fronter og inkluderer benkeskap og overskap for praktisk oppbevaring. Benkeplatene er av kompositttmateriale og lette å rengjøre. I benkeplaten er det en underlimt oppvaskkum med ett-greps kran for enkel betjening.
Det er benkeskapsbelysning for godt arbeidslys og stikkontakter under overskapene for praktisk bruk.
Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, kjøleskap med fryserdel, stekeovn og oppvaskmaskin i benk og en nedfelt induksjon platetopp.
Ventilatoren er plassert i et overskap.
Vannrørene er installert med et rør-i-rør system og avløpsrørene er av plast. For sikkerhet er det installert lekkasjestopper og komfyrvakt for skadebegrensning og sikker bruk.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har avtrekk via balansert anlegg.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannforsyningen er etablert med plastbasert rør-i-rør-system. Stoppekran er tilgjengelig via inspeksjonsluke i vegg på bad/vaskerom.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Vannrørene er ikke merket med kursfortegnelse. Merking anbefales for enklere identifisering og vedlikehold.

Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med balansert ventilasjonsanlegg. Ventilasjonsaggregatet er plassert innvendig i garderoben i entreen.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Benkebereder på ca. 120 liter plassert på kjøkken.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entrè. Det elektriske anlegget er basert på skjulte føringsveier.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget. Dette medfører usikkerhet om anleggets utførelse og sikkerhet.
- Det anbefales kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person på bakgrunn av manglende dokumentasjon, da dette medfører usikkerhet om anleggets tilstand og sikkerhet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør fremskaffes samsvarserklæring for det elektriske anlegget. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om anleggets utførelse og sikkerhet, og øker risikoen for skjulte feil eller mangler som kan føre til brann- eller personsikkerhetsfare.

Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

Vurdering av avvik:
• Boligen mangler håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å installere godkjent håndslokkeutstyr i henhold til gjeldende forskrift, for eksempel pulverapparat eller brannslange, for å sikre tilstrekkelig beredskap ved brann.

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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget. Dette medfører usikkerhet om anleggets utførelse og sikkerhet.
• Det anbefales kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person på bakgrunn av manglende dokumentasjon, da dette medfører usikkerhet om anleggets tilstand og sikkerhet.
• Boligen mangler håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak
• Det bør fremskaffes samsvarserklæring for det elektriske anlegget. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om anleggets utførelse og sikkerhet, og øker risikoen for skjulte feil eller mangler som kan føre til brann- eller personsikkerhetsfare.
• Det anbefales å installere godkjent håndslokkeutstyr i henhold til gjeldende forskrift, for eksempel pulverapparat eller brannslange, for å sikre tilstrekkelig beredskap ved brann.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

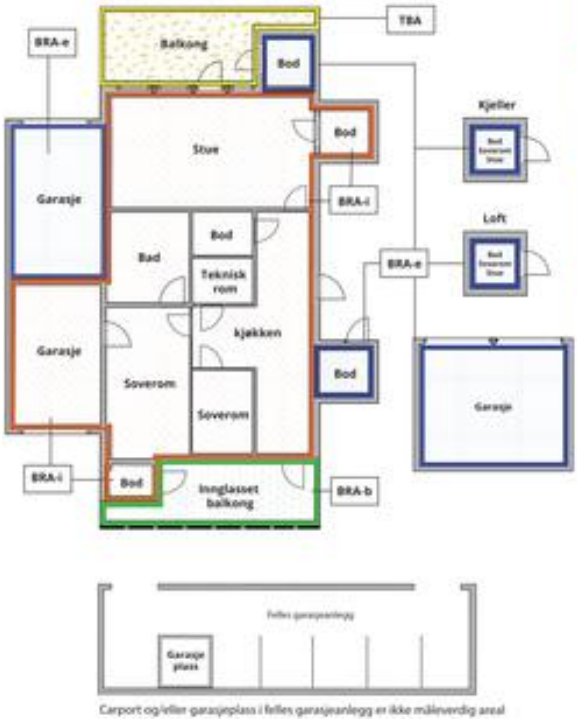
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	40	3		43	
SUM	**40**	**3**			
SUM BRA	**43**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. Etasje	Entré, stue/kjøkken, soverom, bad	Bod i kjeller	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er ikke mottatt bygningstegninger fra megler. Kommunal dokumentasjon var heller ikke tilgjengelig på befaringstidspunktet, og rapporten ble derfor utarbeidet uten tilgang til godkjente tegninger. Det foreligger imidlertid ferdigattest for tiltaket, herunder bruksendring av 3. etasje fra kontor til boenheter, datert 21.02.2019.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.10.2026	Kim Andre Trengereid	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	165	74		10	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Strandgaten 203

Hjemmelshaver
Mangal Asad

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger sentralt i Bergen sentrum, med umiddelbar nærhet til et bredt utvalg av service- og kulturtilbud. Området har kort gangavstand til butikker, serveringssteder, kollektivtransport, arbeidsplasser og øvrige sentrumsfunksjoner. Beliggenheten gir enkel tilgang til byens fasiliteter, samtidig som nærheten til sjøfront, parker og rekreasjonsområder gir gode muligheter for friluftsliv og byliv. Området anses som attraktivt med god tilgang til offentlig kommunikasjon og et variert tjenestetilbud.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	30.09.2026		Gjennomgått	5	Nei
Kommunalinformasjon	21.02.2019		Ikke gjennomgått		Nei

Rambøll Norge AS
Vestvollveien 34 D
2019 SKEDSMOKORSET

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.10.2026	
2	05.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og brannteknisk forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Takstmann tar forbehold om oppståtte endringer av tilstand etter

Forutsetninger

befaring.
Alle TG. og kommentarer er gitt etter tilstand på befaringsdatoen.
Alle målinger, fuktsøk ol. Er de faktiske forholdene på befaringsdatoen.
Det påpekes at takstmann ikke har elektrofaglig kompetanse, selvom om elektriske installasjoner er vurdert i rapporten.

Takstmann innhenter opplysninger om boligen fra eier, dette for å kunne gi et så godt bilde av bygningsmassen som mulig, usynlige installasjoner som bla. gulvvarme osv er opplysninger selger har gitt ved befaringen uten at takstmannen nødvendigvis har mulighet til å funksjonsteste eller etterprøve om de opplysninger som er gitt faktisk stemmer.

Det er selgers plikt at opplysninger om utført arbeide/oppgradering som selger skulle ha visst eller må kjenne til fremkommer. Selger har også lest igjennom utkast til rapporten å kontrollert for feil/mangelfulle opplysninger før rapporten blir publisert i salgsoppgaven.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Asad Mangal	9578-5999-4-3946583	2026-09-30 16:58:51

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

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
30. sep. 2026

Oppdragsnummer
32-0235/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Strandgaten 203, 5004 BERGEN

Meglerfirma
Nordvik Bergen Vest

Selgere
Asad Mangal

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
31. juli 2023

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, forsikret via borettslag eller sameie

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Boligen er blitt totalrenovert i 2018, og da ble badet bygget av fagpersoner. Dette finnes det dokumentasjon på i leilighetens FDV-mappe.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Boligen er blitt totalrenovert i 2018, og da ble badet bygget av fagpersoner. Alt på badet ble da fornyet.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Boligen er blitt totalrenovert i 2018, og da ble badet bygget av fagpersoner. Dette finnes det dokumentasjon på i leilighetens FDV-mappe.

---

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Som følge av en sprekk i et vannrør høyere opp i bygget ble store deler av veggen som peker ut mot gaten (altså fra kjøkkenet og bort til soverommet), revet ned og bygget på nytt. Sameiet står over selve bygningsmassen, så det er de som besitter dokumentasjon på arbeidet. Innvendig brukte jeg sameiets forsikring til å få veggen bygget opp, og malt/ferdigstilt.

---

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?

Nei

---

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

Nei

---

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?

Ja

Beskriv: Boligen har balansert ventilasjon, og sameiet gjennomfører kontroller av denne ventilasjonen jevnlig.

---

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?

Nei

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?

Nei

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.

Nei

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

Eventuell kommentar: Leiligheten har vært utleid i sin helhet over de siste årene.

---

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

Nei

---

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?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? I salgsoppgven fra 2023 (da jeg kjøpte boligen) står det at boligen er på 39 kvadratmeter, i tillegg til en 3kvm bod i byggets kjeller.

---

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?

Nei

---

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.

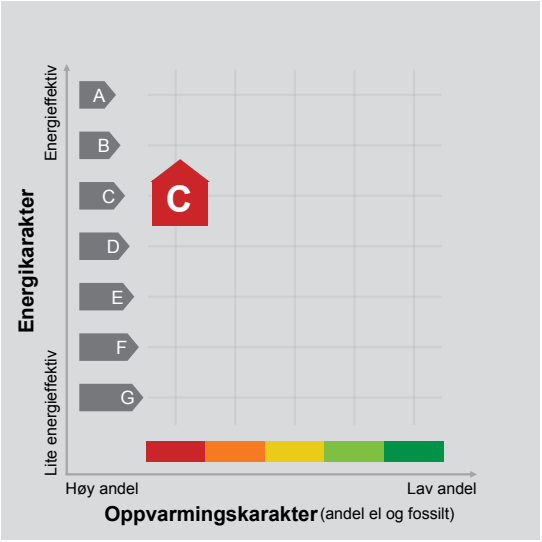
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

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

Oppdragsnummer: 32-0235/26

ENERGIATTEST

Adresse	Strandgaten 203
Postnummer	5004
Sted	BERGEN
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	165
Bruksnummer	74
Seksjonsnummer	10
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139285530
Bruksenhetsnummer	H0318
Merkenummer	b7554279-1a7c-4506-9952-cfbcea0a681d
Dato	29.05.2023



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk 7 500 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

7 500 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tetting av luftlekkasjer
- Tiltak utendørs
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Følg med på energibruken i boligen

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2018
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	37
Ant. etg. med oppv. BRA:	10
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Strandgaten 203
Postnummer: 5004
Sted: BERGEN
Kommune: Bergen
Bolignummer: H0318
Dato: 29.05.2023 8:36:49
Energimerkenummer: b7554279-1a7c-4506-9952-cfbcea0a681d

Kommunenummer: 4601
Gårdsnummer: 165
Bruksnummer: 74
Seksjonsnummer: 10
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 139285530

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

Tiltak 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: 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 9: 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 10: 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 11: 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 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 14: 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 15: 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 utendørs

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.

Tiltak 18: 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 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: 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.

Org.nr:980363503

V E D T E K T E R

F O R

SAMEIET STRANDGATEN 199/203

- vedtatt på sameiermøte 07.09.98
med endringer senest 28.4.2020

§ 1. EIENDOMMEN OG EIERFORHOLDET.

Eiendommen **G.nr. 165, B.nr. 74, 1201 Bergen** skal være et sameie mellom de som til enhver tid har lovlig, tinglyst hjemmel til de respektive eierseksjoner.
Eiendommen er delt opp i **175 eierseksjoner.**
Til hver seksjon knytter det seg bruksrett til deler av bebyggelsen som den tinglyste oppdelingsbegjæring angir.
Den øvrige del av eiendommen disponeres slik disse vedtektene bestemmer.
Eierbrøken er fastsatt på grunnlag av bruksenhetenes innbyrdes areal.

Med unntak av omsetning av garasje- og parkeringsplasser (kfr. § 12) skal sameierne ikke ha forkjøpsrett, innløsningsrett eller oppløsningsrett. Ytterligere seksjonering kan i tilfelle bare skje med godkjenning fra sameiemøte.

Rettigheter for forpliktelser forøvrig vises til det som følger av disse vedtekter og Lov av 23.05.97, nr. 31 om eierseksjoner med forskrifter og evt. senere endringer.

§ 2. RETTSLIG RÅDERETT.

Alle seksjonseierne skal være medlemmer av sameiet. Sameiet skal ha til formål å forvalte og utnytte eiendommen til beste for sameierne.

Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen. Ved salg eller utleie av det bruksretten omfatter, skal det gies skriftlig melding til styret/forretningsfører. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Dersom annet ikke er meddelt innen 14 - fjorten - dager etter at skriftlig melding er mottatt skal erververen av eierseksjonen eller leietakeren være å anse som godkjent, jf. Dog § 10, 2. ledd.

§ 3. FYSISK RÅDERETT, VEDLIKEHOLD M.V.

Bruksenhetene som er knyttet til eierseksjonene må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner. Boligseksjonene skal brukes til beboelse.
De øvrige seksjonene skal benyttes til de formål som er inntatt i seksjonsdokumentene.
Fellesanlegg må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk som er forutsatt eller avtalt. Brukerne plikter å holde vanlige husordensregler. Vedlikeholdet av bruksenhetene påhviler den enkelte sameier. Unnlates det å foreta vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi, eller avverge ulemper, kan sameiet besørge det utført for vedkommendes regning.

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører inn under seksjonen påhviler fullt ut for egen regning, den enkelte sameier. For vann- og avløpsledninger regnes fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks. Døren til den enkelte seksjon - både inn- og utvendig - vedlikeholdes av den enkelte seksjonseier. Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning de ikke kommer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsvedtekter, eller er til ulempe for andre sameiere.

Sentralvarmeanlegget er sameiets ansvar.

Fellesarealer disponeres slik sameiet til enhver tid treffer beslutning om.

§ 4. FELLESKOSTNADER.

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte seksjon, skal fordeles av sameierne seg imellom etter stemmebrøken, jfr §7. Til dekning av felleskostnader skal det betales forskuddsvis hver måned et a-kontobeløp til sameiet som bygger på årsbudsjett og eierbruk. I budsjettet og de senere driftsregnskap kan sameierne vedta fondsopplegg til sikring av uforutsette utgifter.
Ved eierskifte kan en sameier ikke kreve sin andel av det eventuelle fond utbetalt med mindre den nye sameier skyter inn tilsvarende beløp.

Ekstraordinære innbetalinger kan innkreves med 14 - fjorten - dagers forutgående varsel etter behov og i medhold av styrevedtak.

§ 5. UTVENDIG VEDLIKEHOLD M.V.

Utvendige arrangementer på bebyggelsen - så som tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal anmeldes til bygningsmyndighetene - er ikke tillatt uten forutgående godkjenning av sameiets styre.
Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameierne, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse. Vedtaket krever minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet.

Dersom en seksjonseier for egen regning ønsker å sette igang : Utskifting av vinduer, dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., skal dette skje etter en samlet plan og etter forutgående godkjenning av styret.

Det utvendige vedlikehold av bygningen, inkludert speilglassruter i næringslokaler og ethvert fellesanlegg, herunder adkomstvei, snørydding o.l. bekostes av sameiet. Dette gjelder også fornyelse av anlegg og alle driftsutgifter som knytter seg til eiendommen og tjener fellesskapets interesser.

Fellesareal/utendørsareal som disponeres av sameierne - jf. § 3 - påhviler det de bruksberettigede å besørge/bekoste vedlikehold og fornyelse.

Vedlikehold og fornyelse skal til enhver tid utføres så ofte det etter sin art er påkrevet for hele eiendommens bevarelse og utseende. Maling av bygning skal skje under ett så ofte det er påkrevet. For ettersyn av installasjoner o.l. plikter den enkelte sameier i rimelig utstrekning å gi adgang til alt som omfatter bruksretten, og hver enkelt plikter å avfinne seg med mulige ulemper som følge av dette.

§ 6. MISLIGHOLD.

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen.
Pålegg om salg gis skriftlig og sameiet kan kreve seksjonen solgt ved tvangssalg dersom kravet ikke er etterkommet innen 6 - seks - måneder etter at pålegget er mottatt. Fraflytting kan bare avverges dersom misligholdet er rettet opp innen fristens utløp.
Styret kan også kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven.

Det som foran er bestemt gjelder også misligholdelse av ikke økonomisk art i relasjon til de øvrige sameiere/brukere. Den som utsetter seg for misligholdelse plikter å erstatte alle utgifter som er forbundet med tap og ulemper som de øvrige påføres, herunder også morarente av evt. beløp som ikke betales ved forfall. Sameiet forbeholder seg panterett med 1. prioritet i hver enkelt seksjon for et beløp på kr. 10.000,- til sikkerhet for sameiers økonomiske forpliktelser overfor sameiet. I den anledning tinglyses et skadesløsbrev på hver seksjon.

Skyldig beløp kan sameiet også inndrive på vanlig måte uten å gjøre gjeldende den nevnte panterett.

§ 7. SAMEIERMØTER.

Sameiermøtet er sameiets øverste organ.

Ordinært årsmøte holdes innen utgangen av april måned hvert år. Innkallelse skjer med minst 8 - åtte -, høyst 20 - tjue - dagers varsel.

Ekstraordinære sameiermøter avholdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en tiendedel av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret kan skriftlig innkalle til ekstraordinære møter med minst 3, høyst 20 dagers varsel.
Saker som en sameier ønsker behandlet på det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når det settes frem krav om det senest 3 uker før møtet. Dagsorden, årsmelding, revidert regnskap og budsjett for nevnte år skal medfølge innkallingen.
På sameiemøter kan det ikke treffes vedtak om andre saker enn de som er nevnt i innkallelsen. Derimot kan det treffes vedtak om innkallelse til nytt ekstraordinær sameiemøte for behandling av mulige forslag som blir fremsatt.

På det ordinære årsmøte skal følgende behandles :

1. Årsmelding fra styret.
2. Årsregnskap og budsjett.
3. Valg - styre/revisor.
4. Godtgjørelse til styre og revisor.
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

Sameiemøtet ledes av styrets leder. Med de unntak som følger av lov om eierseksjoner eller vedtektene, avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

I sameiermøtet regnes flertallet ut etter følgende regler :

- En garasjeplass settes til gj.snittlig 16 m2 og gir 1/2 stemme pr.m2.
- Utvendig biloppstillingsplass settes til gj.snittlig 12 m2 og gir 1/4 stemme pr.m2.

- For de øvrige seksjoner regnes 1 stemme pr. m2 av seksjonens størrelse. Boder innenfor seksjonen tas med ved beregningen av seksjonens størrelse.
- En sameier kan være representert på sameiermøtet v/fullmektig som har skriftlig datert fullmakt.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 8. STYRE.

Sameiet skal ha et styre som velges av sameierne. Styret skal ha fra 3-5 medlemmer inkl. styreleder. Sameiermøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styreleder velges særskilt. Den som er umyndig kan ikke være styremedlem. Bare fysiske personer skal kunne velges som styremedlem. Det kan velges ett varamedlem til styret.

Styremedlem velges for 2 år om ikke annet er bestemt av sameiermøtet. Varamedlem velges for 1 år.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndvarsel om tilbaketreden. Sameiermøtet kan med 2/3 flertall vedta å fjerne medlem av styret.

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

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen tilstede og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

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

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med eierseksjonslovens § 31 å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

§ 9. REVISOR.

Sameiet skal ha en statsautorisert eller registrert revisor.
Revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil en annen revisor blir valgt.

§ 10. FIRMATEGNING/PROKURA.

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter. Styret kan meddele prokura.

§ 11. FORRETNINGSFØRER.

Sameiet skal ha en forretningsfører. Forretningsfører velges første gang av sameiemøtet for 3 år. Senere engasjeres forretningsfører av styret.

§ 12. SÆRLIGE BESTEMMELSER VEDR. GARASJER, LAGERROM OG BODER.

Sameierne er forpliktet til å sørge for forsvarlig vedlikehold til de garasjer, lagerrom og boder som den enkelte sameier disponerer.
Garasje kan ikke overdras til andre utenom sameiet.
Sameierne har fortrinnsrett til å leie ledige garasjeplasser til markedspris. Det settes en lengste utleietid for utleie av innvendige og utvendige garasjeplasser til eksterne på 5 år om gangen. Ved fornyet utleie av parkeringsplasser til eksterne har sameierne fortrinnsrett.

§ 13. OM FORSTÅELSE AV VEDTEKTENE.

Vedtektene er utarbeidet med de intensjoner at tvistigheter skal unngåes - og at det skal bli et godt forhold innenfor sameiet.

Dersom det likevel skulle oppstå tvist om spørsmål som ikke ved forhandlinger kan løses i minnelighet, eller som ikke er bestemt i disse vedtektene, kommer Lov av 23. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner til anvendelse. Vedtektene skal ved eierskifte av seksjonen tiltres av de nye sameierne før eller senest samtidig ved at overdragelsen finner sted.

§14. VEDTEKTSENDRINGER.

Endringer av vedtektene kan bare vedtas på sameiermøte og krever 2/3 flertall.

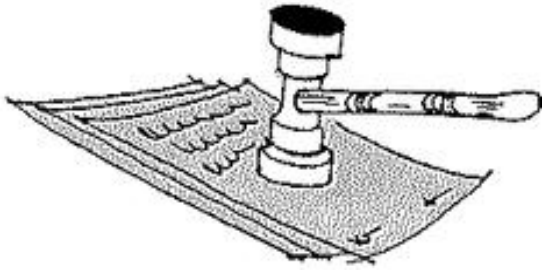
* * * * *

- for bedre bomiljø

HUSORDENSREGLER

FOR

SAMEIET STRANDGATEN 199/203



Husordensreglene inneholder bestemmelser om bruk av bolig og fellesarealer, og har til hensikt å fremme miljø og trivsel i sameiet.

Sameieren er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til boligen.



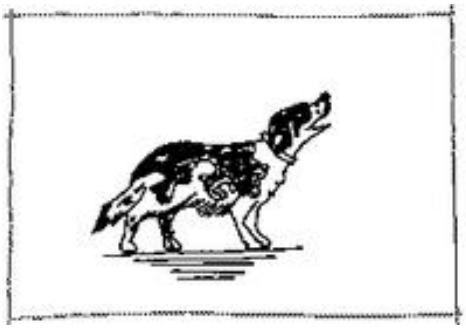
1. Alminnelige ordensregler

Bruk boligen slik at andre ikke sjeneres. Balkonger, vindu eller trapper skal ikke brukes til lufting eller risting av tøy eller sengeklær. Dører til inngang, loft og kjeller skal holdes låst i samsvar med kunngjøringer gitt av sameiets styre.

2. Boligen og boområdet

Uro i boligen og boområdet skal unngåes fra kl 22.00-06.00. Musikkøvelser, banking og boring kan bare skje i tidsrommet kl 08.00-20.00 mandag til og med fredag og kl 08.00 - 18.00 lørdag. Søndag skal det være stille.



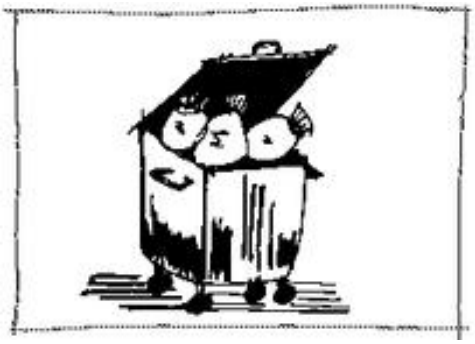


3. Dyrehold

Det er ikke tillatt å anskaffe hund eller katt uten at styret i sameiet har gitt sitt samtykke.

4. Boss

Bossjaktene skal bare brukes til tørt boss som pakkes forsvarlig. Det må ikke kastes brennende gjenstander, oljeavfall eller glass og spisse ting i sjaktene. I bosshus må det opprettholdes god orden.



Lagring av møbler i fellesrom er ikke tillatt og blir fjernet uten varsel på eiers regning. Sykler hensettes til anvist rom.



5. Vaskerier og tørkeplasser

Det vil bli slått opp regler for bruk av fellesvaskeriet - hvor slikt finnes. Instruks for vasketider og for bruk av maskinene må følges nøye. Etter bruk skal vaskeriet være rengjort.



6. Bad, wc og ledninger

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser. Det må ikke kastes uvedkommende ting i klosettet, og det må bare brukes toalettpapir.

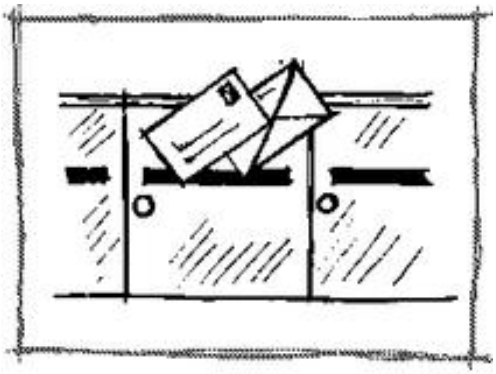


7. Bilplasser og garasjeanlegg

Parkering av biler og andre kjøretøy skal bare skje på de anviste oppstillingsplassene. Parkering i garasjeanlegg og på gårdsplass er ikke tillatt uten etter avtale. Utleide biloppstillingsplasser skal holdes ryddig til enhver tid.

8. Meldinger og henvendelser

Meldinger fra sameiets styre eller forretningsfører til sameierne ved rundskriv eller oppslag, skal gjelde på samme vis som husordensreglene. Henvendelser til styret vedrørende husordensreglene skal skje skriftlig.





9. Leiekontrakten

Det vises for øvrig til vedtektene for selskapet og eierseksjonsloven vedr. indre vedlikehold av egen seksjon.

Utleie av seksjon skal meldes skriftlig til styret.

10. Røykfrie fellesarealer

Det er ikke tillatt å røyke i fellesarealer, ganger, heiser m.v.

11. Hensettelse av personlige effekter

Sykler, barnevogner og andre personlige effekter kan bare plasseres på anviste plasser.

TIL SAMEIERNE I SEKSJONSSAMEIET STRANDGATEN 199/203.

Innkalling til årsmøte tirsdag 28. april 2026 kl. 18.30

Vi innkaller herved til årsmøte i Seksjonssameiet Strandgaten 199/203 tirsdag 28. april 2026 klokken 18.30.

Møtet avholdes i Vestbos lokaler i 1. etg. i Strandgt. 196.

Følgende saker vil bli behandlet på møtet:

Sak 1/2026 Konstituering.

Sak 2/2026 Årsberetning fra styret.

Sak 3/2026 Årsregnskap og budsjett.

Sak 4/2026 Revisors beretning.

Sak 5/2026 Valg av styre.
Følgende står på valg:

Styreleder Bjørn Kildedal-**tar ikke gjenvalg** (har solgt sine næringsseksjoner i sameiet)-Trond Herland (styremedlem valgt for 2 år i 2025) foreslås som ny styreleder for 2 år.

Maren Hjortland foreslås som nytt styremedlem for Trond Herland 1 år supplering.

Styremedlem Atle Skintveit-**tar ikke gjenvalg** (har solgt sin boligseksjon i sameiet/flytter)-Karl Åge Tvedt foreslås som nytt styremedlem for 2 år

Styremedlem Stig Madsen **trekker seg fra styret** og Aleksander Madsen er foreslått som nytt styremedlem 1 år supplering.

Styremedlem Trond Losvik (Vestbo) finner det naturlig å **trekke seg fra styret** ettersom Vestbo nå har solgt seg helt ut av sameiet. Ny styresekretær fra Vestbo vil ikke gå inn som ordinært styremedlem, men delta på styremøtene som styrets sekretær. Det må derfor ev. velges et nytt styremedlem 1 års suppleringsvalg for Losvik. Etter vedtektene skal sameiet ha et styret bestående 3-5 medlemmer inkl styreleder. Dersom ingen melder seg anbefaler styret at dette vervet utgår og at styret således reduseres til 4 medlemmer.

Forslag til nytt styre:

-styreleder for 2 år	-Trond Herland (B)
-styremedlem for 2 år	-Karl Åge Tvedt (N)
-styremedlem for 1 år (suppl)	-Aleksander Madsen (N)
-styremedlem for 1 år (suppl)	-Maren Hjortland (B)
-ev. styremedlem 1 år (suppl)	-

Sak 6/2026 Godtgjørelse til styre og revisor.
Forslag til vedtak:

Styrehonoraret fastsettes til kr. 120 000,- for aktuell periode (uforandret).

Revisors honorar kr. 8.500,- inkl. mva.

Sak 7/2024 Saker som styret ønsker behandlet/Innkomne saker

Ingen saker.

Etter årsmøtet avholdes et kort beboermøte der det blir anledning til å stille spørsmål til styret.

Orienteringssaker fra styret til beboermøte:

-Nytt callinganlegg (stilt i bero pga. økonomi)

-Rengjøring av ventilasjonskanaler/anlegg (stilt i bero pga. økonomi)

-Nye eiere på næringssiden

-Annet

Bergen, den 13. april 2026

Seksjonssameiet Strandgaten 199/203

Bjørn Kildedal
Styreleder

Vedlegg: Årsberetning, årsregnskap og budsjett, revisors beretning, fullmaktsskjema, stemmesedler, ev. innkomne saker

ÅRSBERETNING FOR 2025

SEKSJONSSAMEIET STRANDGATEN 199/203

Året 2025 var seksjonssameiet Strandgt. 199/203 tjuesjette hele driftsår. Seksjonssameiet Strandgaten 199/203 ble etablert den 30.11.1998. Sameiet består av 10 næringsseksjoner, 128 boligseksjoner og 40 garasjeseksjoner. Formålet med sameiet er å ivareta driften av sameiet, administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal, samt ivareta alle andre saker av felles interesse. Seksjonssameiet forurenser ikke det ytre miljø mer enn det som er vanlig for slike typer virksomhet.

Sameiets virksomhet har i meldingsåret bestått av å videreføre diverse løpende oppgaver og forestå vanlig drift av sameiets eiendommer. De viktigste enkeltsakene som har vært gjennomført i 2025 er utvendig vedlikehold av fasader, annet løpende vedlikehold og oppfølging av klagesaker.

Selskapets styre behandlet i alt 33 saker på til sammen 5 styremøter. I tillegg har styreleder og styremedlemmene utført et betydelig arbeid med å organisere og gjennomføre de forskjellige vedlikeholdsoppgavene, og oppfølging styresaker, herunder klage/misligholdsaker. Mye ut av klagesakene knytter seg til leiligheter som er utleid. Styret oppfordrer seksjonseierne til å være bevisst på hvem de tar inn som leietakere. Som varslet om tidligere vil kostnader sameiet påføres som følge av at leietakere ikke oppfyller bopliktene kunne bli belastet eier av leiligheten.

TILLITSVALGTE

Styret har siden sameiermøtet den 29. april 2025 bestått av:

Styreleder Bjørn Kildedal, valgt for 2 år i 2024
Styremedlem Stig Madsen, valgt for 2 år i 2025
Styremedlem Trond Losvik (Vestbo), valgt for 2 år 2025
Styremedlem Atle Skintveit, valgt for 2 år i 2024
Styremedlem Trond Herland, valgt for 2 år i 2025

Av styrets medlemmer er følgende på valg:

Styreleder Bjørn Kildedal-tar ikke gjenvalg (har solgt sine næringsseksjoner i sameiet)

Styremedlem Atle Skintveit-tar ikke gjenvalg (har solgt sin boligseksjon i sameiet)

Styremedlem Stig Madsen trekker seg fra styret.

Styremedlem Trond Losvik (Vestbo) finner det naturlig å trekke seg fra styret ettersom Vestbo nå har solgt seg helt ut av sameiet. Ny styresekretær fra Vestbo vil ikke gå inn som ordinært styremedlem. Det må således ev. velges et nytt styremedlem 1 år suppleringsvalg for Losvik.

Ved årets valg skal det således velges:

-styreleder for 2 år

-styremedlem for 2 år

-styremedlem for 1 år (suppl)

-styremedlem for 1 år (suppl)

Styret oppfordrer seksjonseierne til å melde seg til styreverv.

BOLIGOMSETNING
Det ble i løpet av 2025 omsatt 11 boligseksjoner i sameiet:

9 stk. 1 rom gjennomsnitt	kr. 2 483 334,-
0 stk. 2 rom	
2 stk. 3 rom gjennomsnitt	kr. 7 260 000,-
0 stk. 4 rom	

FORRETNINGSFØRSEL, REVISJON, FORSIKRING

Sameiets forretningsfører er Vestbo BBL.
Sameiets forsikringsselskap er If Forsikring.
Sameiets revisor er Ernst & Young A/S. Honorar til selskapets revisor var kr. 8.500.

Sameiets eiendomsmasse er forsikret for kr. kr 621 502 041. Sameiets egenandel ved boligskader er kr.15.000 ved skader på næringsarealer kr. 15.000,-, ved naturskade kr. 8.000,- ved glass skade kr 4 000,- innvendige følgeskader ved utvendig vanninntrengning kr 20 000,-. Ved skader forårsaket av andelseier, må eier selv dekke egenandel. Innbo og løsøre må forsikres av den enkelte.

I meldingsåret 2025 oppstod det 4 dekningsmessige skader:

2 likskader og 2 vannskader til sammen utbetaling på kr 599 114,-

REGNSKAP

Sameiets regnskap viser et underskudd på kr. 2 014 977,- for 2025. Regnskapet vil bli nærmere gjennomgått og kommentert på årsmøtet.

Etter styrets oppfatning gir det fremlagte resultatregnskap og balanse med tilhørende noter rettvisende informasjon om driften og om selskapets stilling ved årsskiftet. Regnskapet for 2025 er som nevnt avsluttet med et underskudd på kr. 2 014 977,- som foreslås dekket av konto for opptjent egenkapital.

Ettersom disponible midler i sameiet er brukt opp i fbm. fasadearbeider har sameiet søkt og fått innvilget et kortsiktig lån/kreditt på kr 3 millioner hos Vestbo/Heder bank om for å finansiere kostnader med rehabilitering av fasadene. Dette er et lån/kreditt som sameiet kun belastes renter av ved bruk av lånet/kreditten som skal nedbetales innen 5 år.

VIDERE DRIFT.

I 2026 forventes det at laget får et normalt driftsår uten store planlagte vedlikeholdskostnader.
Sameiets økonomi er god og styret mener forutsetningene for fortsatt drift er tilstede.

Bergen den 24.3.2026

Styret i Sameiet Strandgaten 199/203

560 Sameiet Strandgaten 199/203 RESULTATREGNSKAP 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		3 202 992	2 913 708	3 202 992	3 520 954
Andre inntekter	3	965 114	825 960	896 952	936 952
SUM INNTEKTER		**4 168 106**	**3 739 668**	**4 099 944**	**4 457 906**
KOSTNADER:					
Styrehonorar	4	120 000	100 000	120 000	120 000
Arbeidsg.avg., personalkostn.	4	16 920	14 100	14 100	16 920
Forretningsførsel		260 279	220 524	242 574	270 691
Andre honorarer		8 970	32 638	50 000	20 000
Revisjon		8 500	8 500	9 000	8 500
Forsikringspremier		568 623	415 992	429 304	625 485
Energikostnader		0	0	50 000	0
Andre driftskostnader	5	2 018 770	1 988 754	1 899 847	1 950 576
Vedlikehold	6	3 122 463	2 698 547	2 033 997	750 000
SUM KOSTNADER		**6 124 525**	**5 479 055**	**4 848 822**	**3 762 172**
DRIFTSRESULTAT		**-1 956 419**	**-1 739 387**	**-748 878**	**695 734**
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		2 886	30 771	0	0
Finanskostnader		61 444	0	0	40 000
NETTO FINANSPOSTER		**-58 558**	**30 771**	**0**	**-40 000**
ÅRSRESULTAT	**1, 2**	**-2 014 977**	**-1 708 616**	**-748 878**	**655 734**
Overføringer og disponeringer		**-2 014 977**	**-1 708 616**	**0**	**0**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer:			
Restanser felleskostnader		19 661	15 433
Vestbo i mellomregning		0	384 542
Andre fordringer		262 940	679 301
Bankinnskudd og kontanter:			
Sum omløpsmidler		**282 601**	**1 079 276**
SUM EIENDELER		**282 601**	**1 079 276**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
OPPTJENT EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital	2	-1 967 370	47 607
Sum opptjent egenkapital		**-1 967 370**	**47 607**
Sum egenkapital	**2**	**-1 967 370**	**47 607**
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Bygglelån, langsiktig gjeld uten pantesikring		1 699 205	0
Sum langsiktig gjeld:		**1 699 205**	**0**
Kortsiktig gjeld:			
Forskuddsbetalt felleskostnader		39 208	43 875
Vestbo i mellomregning		272 176	259 394
Leverandørgjeld		238 820	726 601
Annen kortsiktig gjeld		562	1 799
Sum kortsiktig gjeld		**550 765**	**1 031 669**
Sum gjeld:		**2 249 971**	**1 031 669**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**282 601**	**1 079 276**

Sted:_____, dato:_____

Bjørn Kildedal Styreleder	Atle Skintveit Styremedlem	Trond Herland Styremedlem
Stig Madsen Styremedlem	Trond Losvik Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

Skatt

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

Arten av virksomhet
Selskapet er et boligselskap som har som formål å forvalte andelseiernes boliger. Selskapet har ikke økonomisk inntjening som formål

Virksomheten ligger i Bergen kommune

Varige driftsmidler

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

Fordringer

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

Inntekter

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

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 31.12.25	Regnskap 2024
A. Disponible midler pr. 01.01.	**47 607**	**1 756 223**
B. Endring disponible midler		
Årsresultat (se resultatregnskap)	-2 014 977	-1 708 616
Endring langsiktig gjeld (avdrag/opptak)	1 699 205	0
B. Årets endring i disponible midler	**-315 771**	**-1 708 616**
C. Disponible midler	**-268 164**	**47 607**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans	0	384 542
Kortsiktige fordringer	282 601	694 734
Omløpsmidler	**282 601**	**1 079 276**
Kortsiktig gjeld	**-550 765**	**-1 031 669**
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	**-268 164**	**47 607**

Note 2 - Egenkapital

	01.01.2025	Årets resultat	31.12.2025
Endring av egenkapital i år			
Annen egenkapital	47 607	-2 014 977	-1 967 370
Sum egenkapital 31.12.	**47 607**	**-2 014 977**	**-1 967 370**

Sameiets egenkapital er negativ, men felleskostnadene som innbetales dekker alle løpende kostnader inkludert evt. avdrag på lån.
Basert på dette er det styrets vurdering at det ikke er behov for ekstraordinære innbetalinger fra sameierne

Forutsetning om fortsatt drift legges til grunn ved avleggelsen av regnskapet

Note 3 - Andre inntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
3616 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	893 952	821 760
3685 Diverse inntekter fri	68 162	1 200
3690 Leieinntekter	3 000	3 000
Sum	**965 114**	**825 960**

Konto 3690 Utleie bod.
Konto 3685 Utleie av vaktmesterkontor samt viderefakturering.

Note 4 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
5330 Styrehonorar	120 000	100 000
5400 Arbeidsgiveravgift	16 920	14 100
Sum	**136 920**	**114 100**

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i regnskapsåret .

Note 5 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6300 Leie lokale	0	50 000
6330 Vaktmestertjenester	1 014 198	964 907
6360 Renhold	184	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	0	65 142
6790 Vakthold	30 865	50 858
6980 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	961 731	855 747
7430 Gave, ikke fradragsberettiget	2 519	0
7770 Bank og kortgebyrer	0	2 100
7771 Omkostninger inkasso- og finansforetak	9 273	0
Sum	**2 018 770**	**1 988 754**

Note 6 - Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	2 830 064	2 148 012
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	2 500	0
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	0	-12 500
6640 Periodisk vedlikehold	212 870	501 283
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	14 905	16 753
6695 Forsikringsskadesaker	62 124	45 000
Sum	**3 122 463**	**2 698 547**

Byggelån/driftskreditt

	Ramme:	Utløpsdato:
Heder bank	3 000 000	30.09.2030

Negative disponible midler blir dekket av innvilget driftskreditt

Resultat og balanse med noter for Sameiet Strandgaten 199/203.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Strandgaten 199/203

Styreleder	Bjørn Kildedal (sign.)	24.03.2026
Styremedlem	Trond Herland (sign.)	24.03.2026
Styremedlem	Atle Skintveit (sign.)	15.03.2026
Styremedlem	Trond Losvik (sign.)	24.03.2026
Styremedlem	Stig Madsen (sign.)	24.03.2026

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

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

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i Sameiet Strandgaten 199/203

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Strandgaten 199/203 som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: ABFAB-XPQEX-U4H48-5U6S9-0ROXC-0LDR1

Shape the future
with confidence

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

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

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

Bergen, 30. mars 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: ABFAB-XPQEX-U4H48-5U6S9-0ROXC-0LDR1

A member firm of Ernst & Young Global Limited

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."

Truls Nesslin
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5993-4-2263660
IP: 147.161.xxx.xxx
2026-03-30 10:42:45 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: ABFAB-XPQEX-U4H48-5U6S9-0ROXC-0LDR1

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

Fullmakt

Seksjonseier _____ (navn)

_____ (adresse),

seksjon nr: _____

gir herved _____ (navn)

fullmakt til å møte og avgi stemme for meg på årsmøte i Seksjonssameiet

_____

Fullmakten gjelder sameiermøte den _____.

Fullmaktsgiver kan når som helst trekke fullmakten tilbake.
Annen fullmakt datert i ettertid går foran denne fullmakten.

Fullmakten er personlig og kan ikke overdras.

Sted: _____ Dato: _____

_____

signatur

STEMMESEDDEL vestbo **1**	**STEMMESEDDEL** vestbo **2**
STEMMESEDDEL vestbo **3**	**STEMMESEDDEL** vestbo **4**

PROTOKOLL FRA ÅRSMØTE I SEKSJONSAMEIET STRANDGT. 199/203

Tirsdag 28. april 2026 ble det avholdt årsmøte i Sameiet Strandgt. 199/203 i Vestbos lokaler i 1.etasje i Strandgt. 196. Til stede på møtet var 6 seksjonseiere (herav 0 fullmakter) som representerte til sammen 1318 stemmer av selskapets totale stemmeantall på 8.035.

Følgende saker ble behandlet på møtet:

Sak 1/2026. Konstituering.

Styreleder i Strandgt 199/203 Bjørn Kildedal åpnet møtet og ønsket velkommen. Han foreslo deretter at Trond Losvik ble valgt til møteleder. Trond Losvik ble valgt til møteleder og forsamlingen godkjente deretter innkallingen/dagsorden. Trond Herland ble valgt til referent. Eva Herland ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder. Som tellekorps ble valgt- Ingen.

Sak 2/2026. Årsberetning fra styret.

Styrets årsberetning for 2025 ble gjennomgått.

Vedtak:
Årsberetningen ble tatt til etterretning.

Sak 3/2026. Årsregnskap og budsjett.

A. Selskapets regnskap ble gjennomgått og kommentert. Styret foreslo at selskapets underskudd på kr. 2 014 977,- blir dekket av konto for opptjent egenkapital.

Vedtak:
Sameiermøtet godkjente det fremlagte regnskapet og styrets forslag til disponering av årets underskudd.

B. Det var utsendt et forslag til budsjett for sameiet for 2026. Budsjettet ble gjennomgått og kommentert. Sameiermøtet fattet deretter følgende vedtak:

Vedtak:
Det fremlagte budsjettet ble godkjent som sameiets budsjett for 2026.

Sak 4/2026 Revisors beretning

Revisors beretning for årsregnskapet 2025 ble gjennomgått. Det fremkom at revisor hadde avgitt en ren beretning.
Vedtak:
Sameiermøtet tok revisors beretning til etterretning.

Sak **5/2026**. Valg av revisor og styre.

A. Det ble fremmet forslag om gjenvalg på revisjonsfirma Ernst & Young som sameiets revisor.

Vedtak:
Ernst & Young ble valgt som selskapets revisor.

B. Følgende av styrets medlemmer var på valg:

Styreleder Bjørn Kildedal valgt for 2 år i 2024-tar ikke gjenvalg

Styremedlem Atle Skintveit, valgt for 2 år i 2024-tar ikke gjenvalg

Styremedlem Stig Madsen, valgt for 2 år i 2025-trekker seg fra styret

Styremedlem Trond Losvik (Vestbo), valgt for 2 år 2025-trekker seg fra styret

Vedtak:
Følgende ble valgt:

-styreleder for 2 år	-Trond Herland (B)
-styremedlem for 2 år	-Karl Åge Tvedt (N)
-styremedlem for 1 år (suppl)	-Aleksander Madsen (N)
-styremedlem for 1 år (suppl)	-Maren Hjortland (B)
-styremedlem 1 år (suppl)	-Rune Nordtorp

Etter dette består styret i sameiet av;

Trond Herland (styreleder)
Karl Åge Tvedt (styremedlem)
Aleksander Madsen (styremedlem)
Maren Hjortland (styremedlem)
Rune Nordtorp (styremedlem)

Sak 6/2026 Godtgjørelse til styret og revisor.

A. Styret foreslo at honoraret til styrets medlemmer ble fastsatt til kr. 120.000.-.

Vedtak:
Styrehonoraret ble fastsatt til kr. 120.000,-.

B. Revisor hadde fremsatt et honorarkrav for 2024 på kr. 8.500,- inkl. mva.

Vedtak:
Revisors honorar på kr. 8.500,- ble godkjent.

Sak 7/2025 Innkomne saker/saker som styre ønsker behandlet

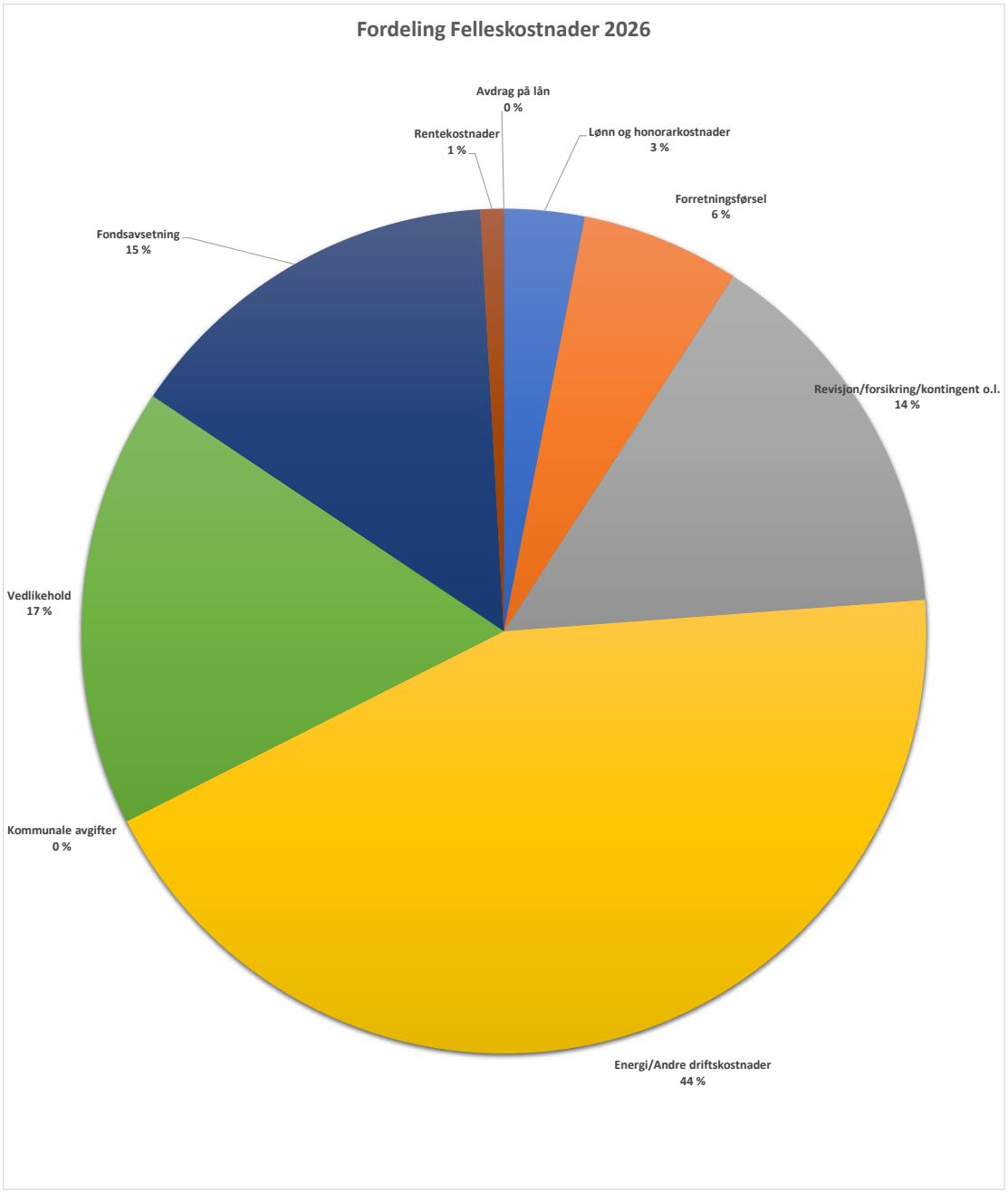
Ingen.

Trond Losvik
møteleder

Eva Herland
protokollvitne

560 Sameiet Strandgaten 199/203

Diagrammet viser hva felleskostnaden består av ut fra selskapets årsbudsjett



BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 13.10.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 165/74/0/10
Adresse: Strandgaten 203, 5004 BERGEN

N



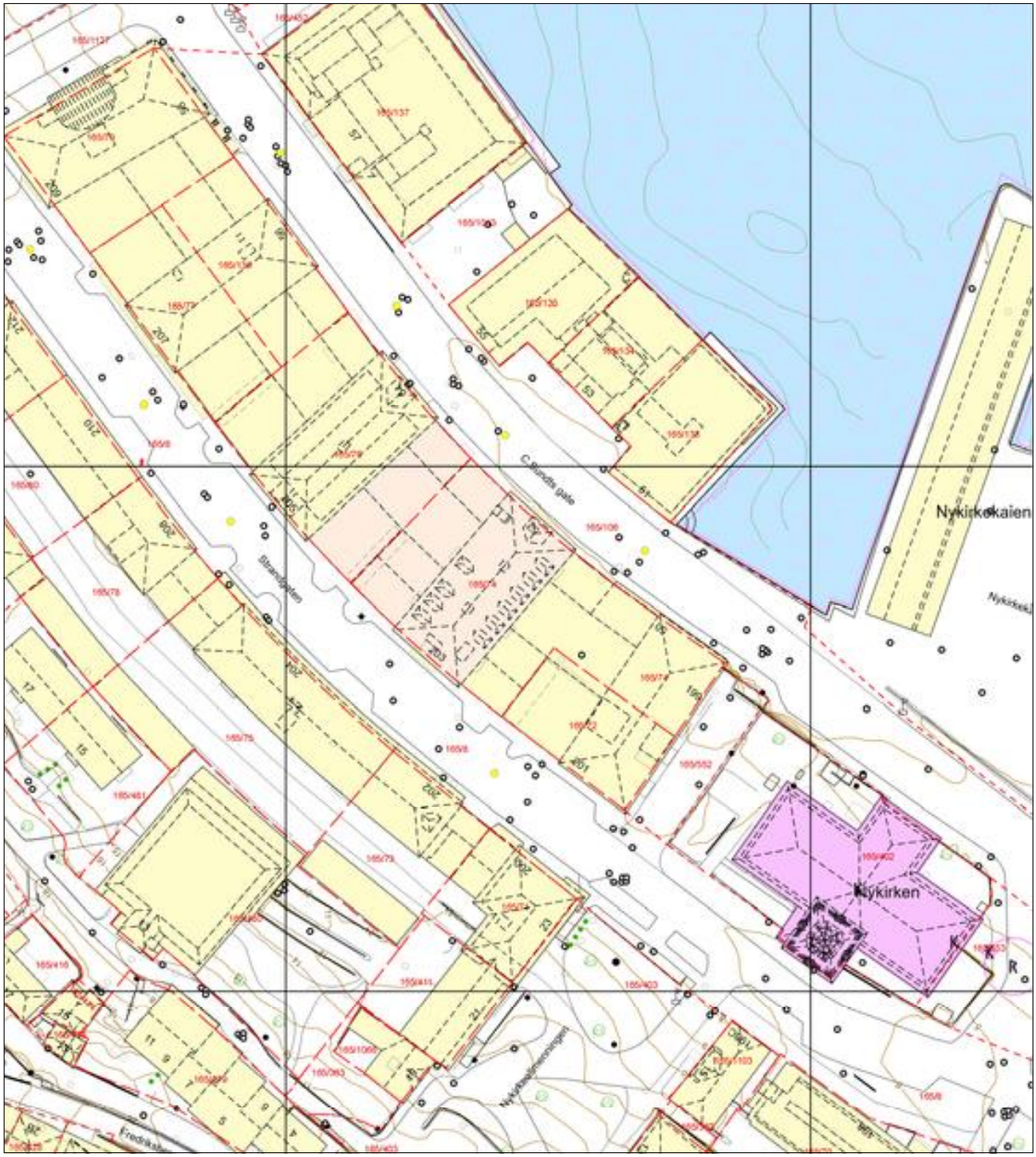
Europaveg
Europaveg, tunnel
Riksveg
Riksveg, tunnel
Fylkesveg
Fylkesveg, tunnel
Kommunal veg
Kommunal veg, tunnel
Privat veg
Privat veg, tunnel
Gang-/sykkelveg, europaveg
Gang-/sykkelveg, riksveg
Gang-/sykkelveg, fylkesveg
Gang-/sykkelveg, kommunal
Gang-/sykkelveg, privat
Bilferge, fylkesveg

BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 165/74/0/10
Dato: 13.10.2026 Adresse: Strandgaten 203, 5004 BERGEN

N



Eiendomsgrense - sikker
Eiendomsgrense - usikker
Bygning
Registrert tiltak bygg
Fredet bygg
Registrert tiltak anlegg
Kulturminne
Gangveg og sti
Traktorveg
InnmåltTre
Allé
Hekk
EL belysningspunkt
EL Nettstasjon
Ledning kum
Mast
Skap
Høydekurve
Fastmerker

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 165/74/0/0
Utlistet 14. oktober 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
261028119	Grunneiendom	0	Ja	1 670,2 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
10090000	30	BERGENHUS. NORDNES, ØSTRE DEL AV NORDNESHALVØYA	3 - Endelig vedtatt arealplan	27.11.1946		100,0 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

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

Hensynssoner Båndlegging i kommuneplanen

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

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

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

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	53,9 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	27,5 %

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	99,7 %
15780000	1 - Nåværende	630 - Fotgjengerstrøk	0,3 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
18740000	21	BERGENHUS. KDP BERGEN HAVN	3	200512751
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	2	202417461
10030000	30	BERGENHUS. STRANDGATEN 145/147, VAKSDAL MØLLE	3	-
4000000	30	BERGENHUS. STRØKET NYKIRKEALLMENNINGEN - TOLLBODALLMENNINGEN	3	-
4060000	30	BERGENHUS. STRØKET HOLBERGSALLMENNINGEN - NYKIRKEALLMENNINGEN, YTRE MARKEVEIGRENDEN	3	-
10420000	30	BERGENHUS. TOLLBODALLMENNINGEN - NØSTET, REGULERING AV TUNNEL	4	-

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
165/71	139285492-2	Ombygging	Kjøpesenter varehus	Igangsettingstillatelse	15.11.2024	202417429
165/133	139286022-3	Ombygging	Kontor- og adm.bygning rådhus	Rammetillatelse	24.04.2025	202418486

Andre opplysninger

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

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

Skrevet ut 14. oktober 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

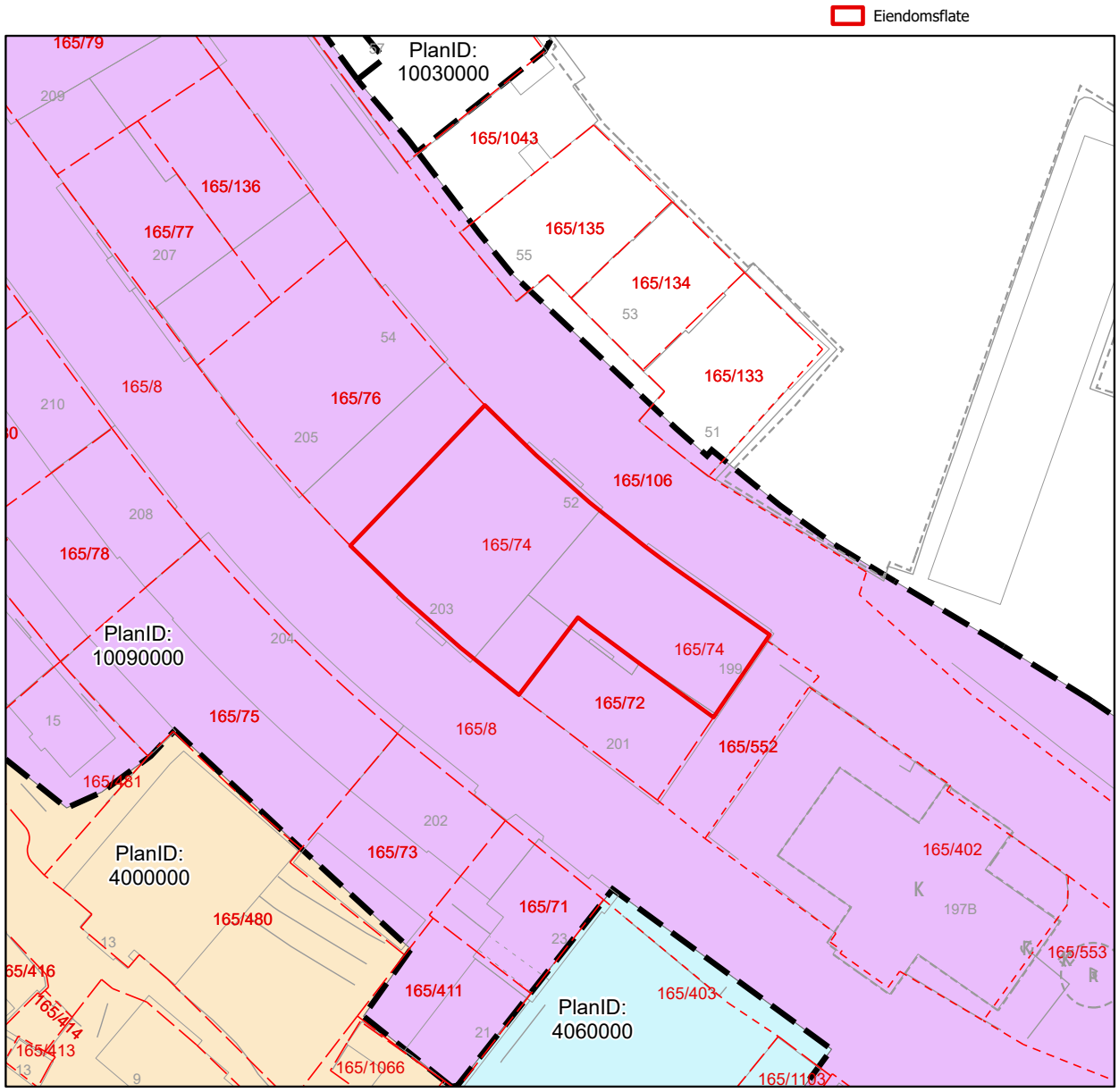
Reguleringsplan på grunnen - oversikt

N

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 165/74/0/0
Dato: 14.10.2026 Adresse: Strandgaten 203 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): 10090000



Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

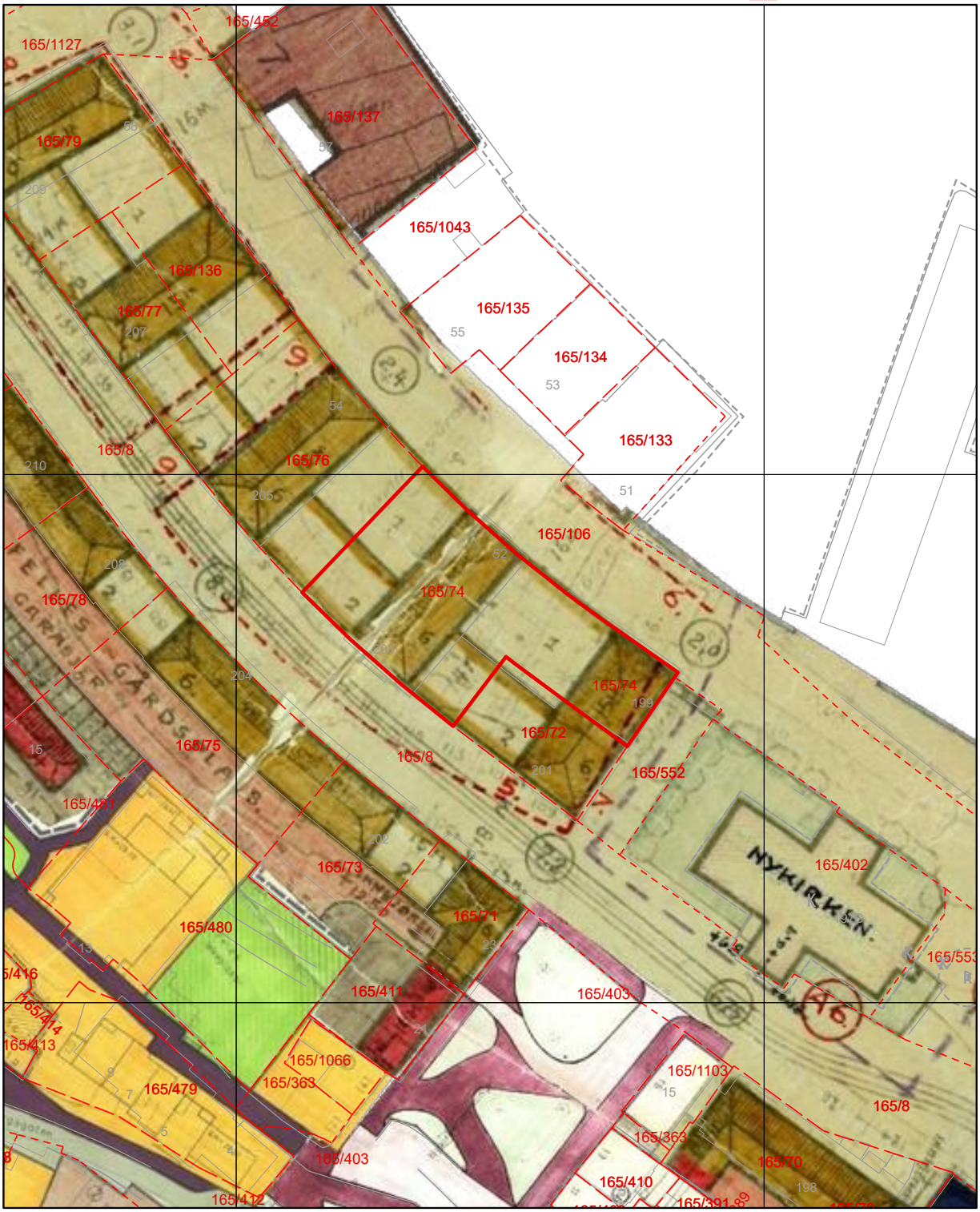
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 165/74/0/0
Dato: 14.10.2026 Adresse: Strandgaten 203 m.fl.

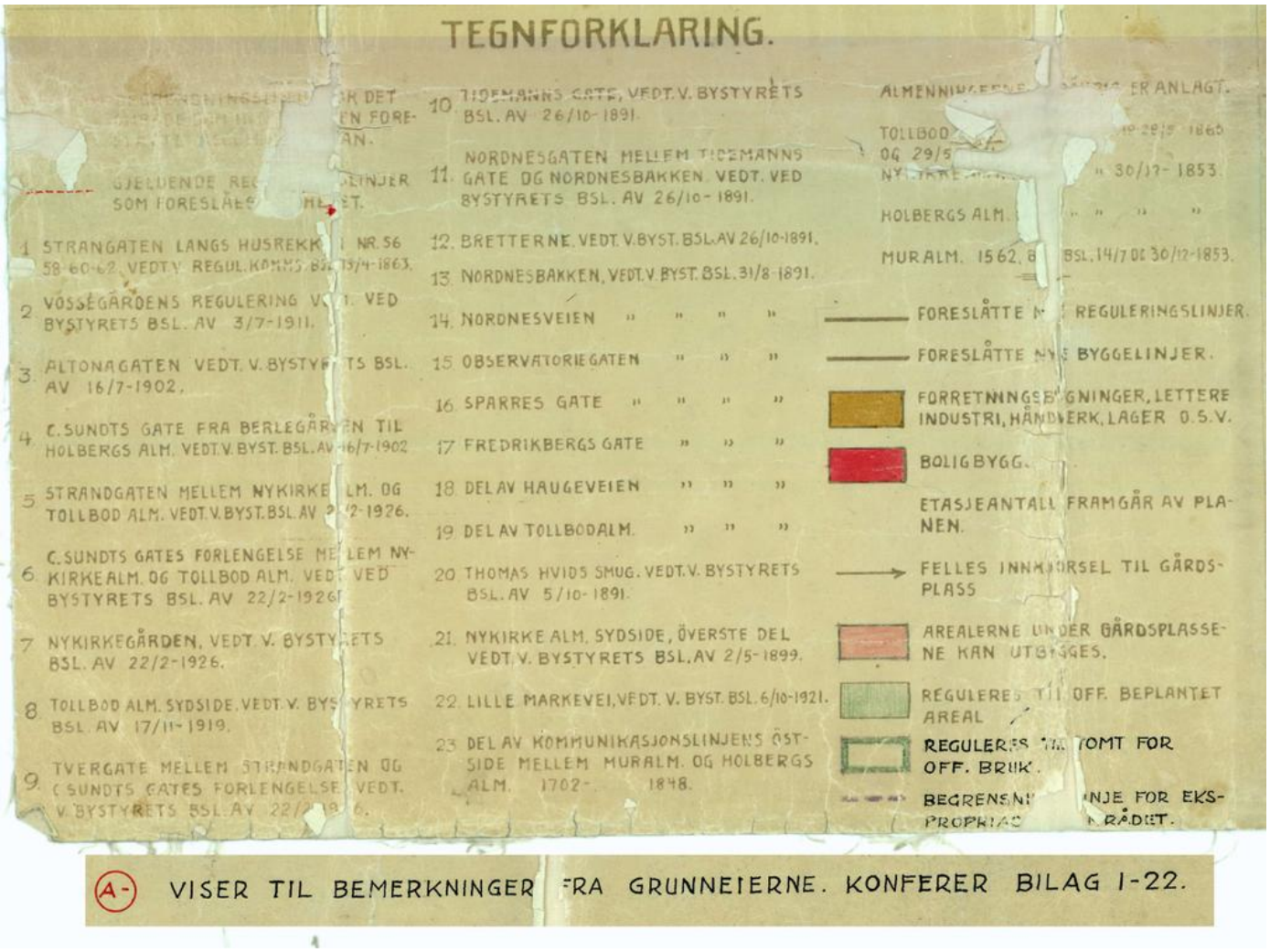
N

PlanID(er): 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
" 30/12- 1853.
HOLBERGS ALM.
MURALM. 1562.
BSL. 14/7 OG 30/12-1853.
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.

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

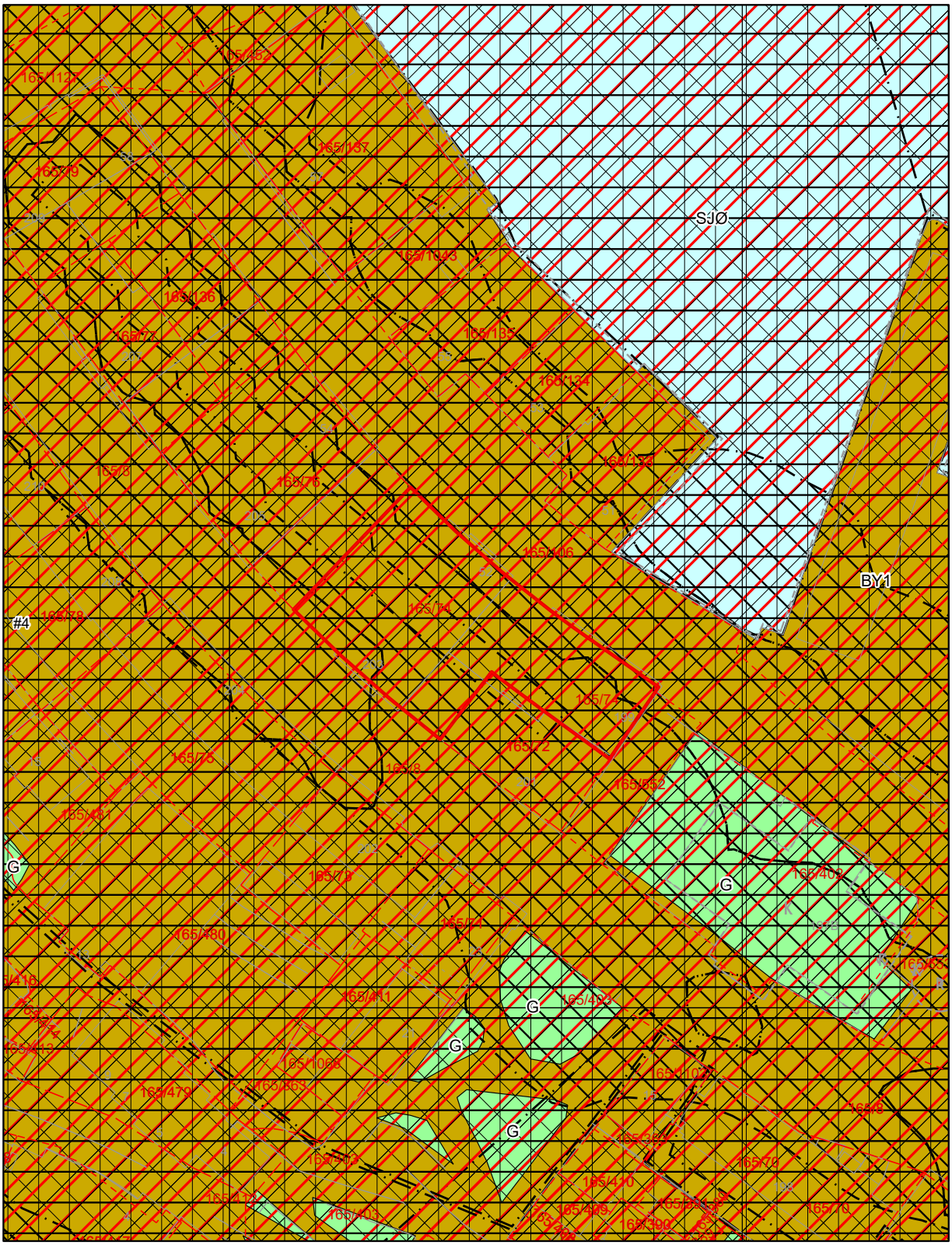
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 14.10.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 165/74/0/0
Adresse: Strandgaten 203 m.fl.

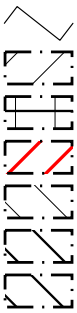
N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Angitthensyn kulturmiljø

Båndleggingsone

Faresone

Infrastruktursone

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Byfortettingssone

Grønnstruktur

Bruk og vern av sjø og vassdrag

BERGEN KOMMUNE

Kommunedelplan

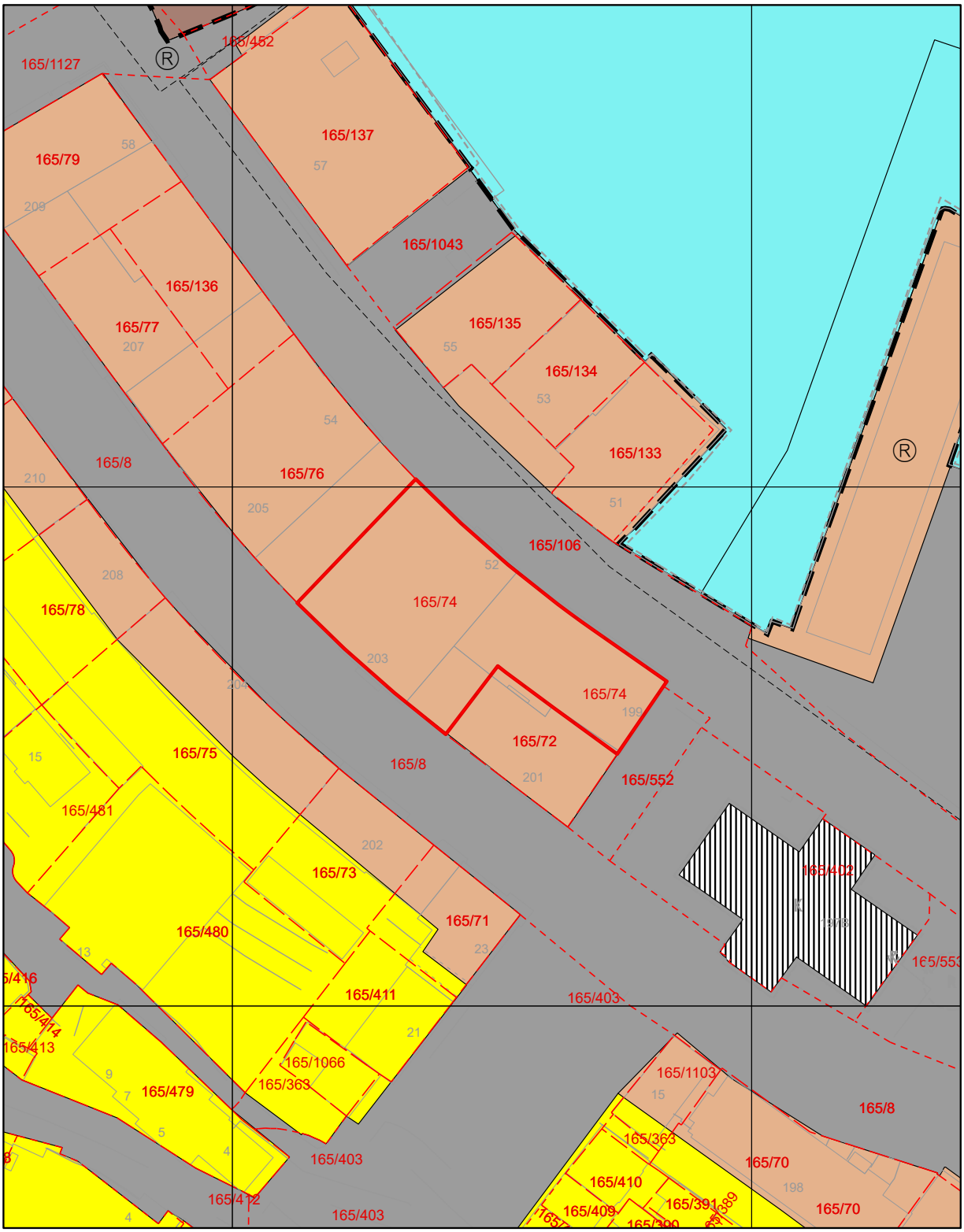
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 14.10.2026

Arealplan-ID: 15780000
Gnr/Bnr/Fnr: 165/74/0/0
Adresse: Strandgaten 203 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)


Senterområde (F)


Annet byggeområde (N)


Område båndlagt, lov om kulturminner (N)

Vannareal for allmenn flerbruk (N)

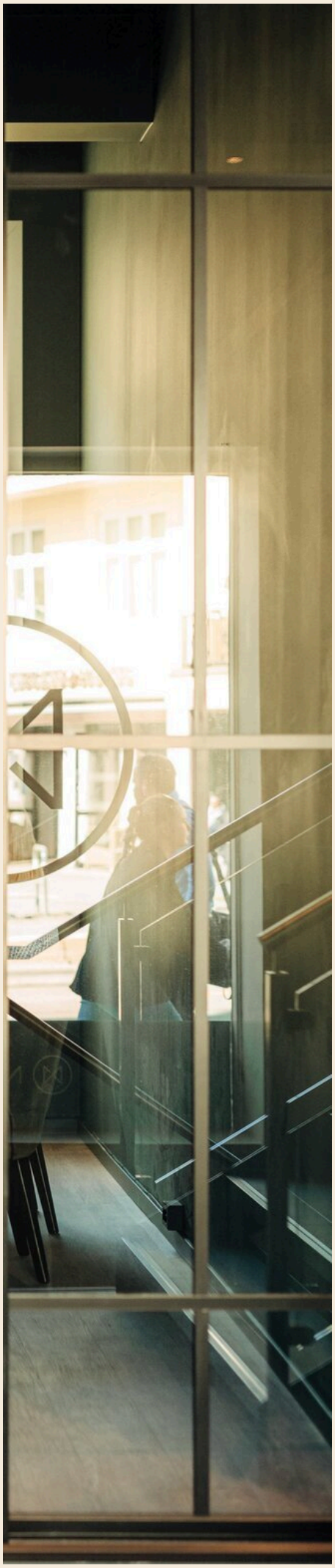

Fotgjengerstrøk (N)

Velkommen til

Nordvik Bergen Vest

Bergen Vest, Askøy, Sotra og Øygarden er områder med store variasjoner i boligmarkedet, og lokalkunnskapen vår gjør at vi kan gi deg råd som faktisk treffer. Hos oss står du og boligen din i sentrum. Vi legger ned arbeidet som trengs for å presentere den på best mulig måte, og megleren din er med deg fra første samtale til nøklene er overlevert, og tar seg av det praktiske og formelle rundt handelen underveis.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området. Ønsker du å bli en del av vårt team? Send din søknad og CV til kn@nordvikbolig.no.



Kjøkkelvikbrekkene 20, 5178 LODDEFJORD
bergenvest@nordvikbolig.no
900 20 945

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/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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: 32-0235/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Strandgaten 203 5004 BERGEN
Matrikkel: Gnr 165, bnr 74, snr 10 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:

Ali Esmael

Salgsleder / Eiendomsmegler
Nordvik Bergen Vest
a.esmael@nordvikbolig.no
911 01 867