

Strandgaten 208



Velkommen til

Strandgaten 208



Salgsoppgaven produsert 12. mars 2025

Nordnes

Nydelig 3-roms med topp- og hjørnebeliggenhet, heis & smart planløsning! Mulighet for parkeringsplass. Ingen dok.avgift

Prisantydning	3 390 000,-
Fellesgjeld	131 257,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	3 522 607,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 065,-
BRA-i	54 kvm
Totalt BRA	63 kvm
Soverom	2

Etasje	6
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1960

Megler	Kajin Hashim
Telefon	944 94 851
E-post	k.hashim@nordvikbolig.no







Derfor bør du vurdere Strandgaten 208

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

- Toppetasje med glimt over Vågen mot Festningen og Ulriken
- Mulighet for leie av parkeringsplass via borettslaget
- Takhøyde på 2,48m
- Trappefri adkomst via heis
- Veldrevet borettslag
- Ikke forkjøpsrett eller dok.avgift
- Tre ekstern boder på totalt 9,4m²

Området:

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

Arealer og innhold

BRA-i:	54 kvm
BRA-e:	9 kvm
Totalt BRA:	63 kvm

Beskrivelse

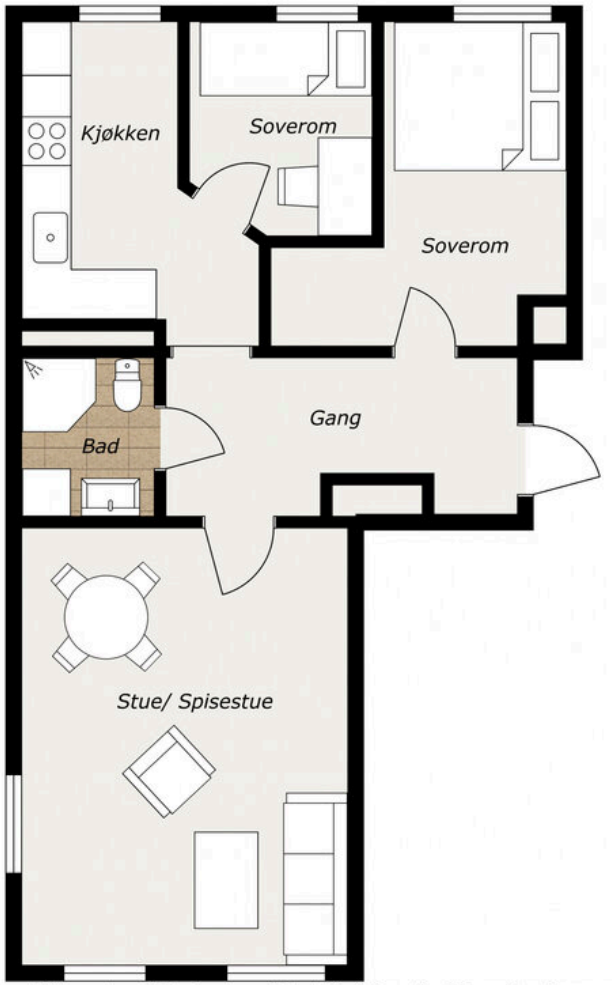
6. etasje:
BRA-i: 54 kvm. Entré, stue, kjøkken, to soverom, kjøkken og bad.
BRA-e: 3 kvm. Ekstern loftsbod 3,4 m^2.
Total BRA: 57 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. To eksterne boder i underetasjen på 2 m^2 og 4 m^2
Total BRA: 6 kvm.

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

IMOTIV.NO

Strandgaten 208



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.










RIS
OTTO






Electrolux














Grøde


LA BOTANIQUE








KIWI mini pris
7-23
Også Lørdag
VI GIR OSS ALDRI PÅ PRIS!
39 90
KRONE-15
VI GIR OSS ALDRI PÅ PRIS!
39 90
Pr. pakke
PØLSER
KIWIs PRISLØFTE
"VI GIR OSS ALDRI PÅ PRIS!"
29 90
69 90
POTTENELLIK
39 90
LAVENDEL 15 CM
109 00
HAGEHORTENSIA
199 00
HAGEHORTENSIA
199 00
30 00
19 90


REMA 1000
7-23
posten
Tollbodallmenningen
ADB
REGNSKAPSERVICE AS
Velkommen opp ei etasje
Vi har 5 P-plasser rett over gaten
REMA 1000
ALWAYS LOW PRICES
WE ARE NORWAY'S GROCERY DISCOUNTER
Velkommen!
7-23
LAST NED OG SPAR PENGER
PLUKK OG MIKS
3 FOR 2
Over 50 grillnyheter!
REMA 1000
ALL TAPAS/SMÅRETTER MERKET 3 FOR 2
VI HAR
SALATBAR
REMA 1000


CAFE
BISTRO
HAGEN







Informasjon

Strandgaten 208

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
19-0090/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Strandgaten 208, 5004 BERGEN
Gnr 165, bnr 78 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune
Andelsnr 1 i Strandg 208 Borettslaget, org.nr. 950721197

Selger
Magdalena Ostrowska

Kjøpesum og omkostninger
3 390 000,- (Prisantydning)
131 257,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 521 257,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 522 607,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 531 907,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1960

Etasje
6

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 54 kvm
BRA-e: 9 kvm
Totalt BRA: 63 kvm

Beskrivelse:
6. etasje:
BRA-i: 54 kvm. Entré, stue, kjøkken, to soverom, kjøkken og bad.

BRA-e: 3 kvm. Ekstern loftsbod 3,4 m².
Total BRA: 57 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. To eksterne boder i underetasjen på 2 m² og 4 m²
Total BRA: 6 kvm.

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

Solforhold

- Selger opplyser om gode solforhold både morgen og kveld. Sør-øst vendte vinduer på stue og sør-vest vendte vinduer på kjøkken og soverom.
- Vinduer på tre av husets vegger og en god planløsning som sørger for at naturlig lys fyller hele boligen i alle døgnets tider.

Innhold

Leiligheten ligger fint til i 6. etasje og inneholder:

BRA-I 54 m²: Entré, stue, kjøkken, to soverom og bad.

I tillegg disponerer leiligheten tre ekstern boder på totalt 9,4 m². To i underetasjen på 2m² og 4m², og en loftsbod på 3,4m².
Borettslaget har også felles vaskerom i underetasjen og tørkeloft.

Parkering

- Borettslaget har parkeringsplasser og garasje i bakgården som leies ut internt gjennom laget etter venteliste. Styreleder opplyser om at det per nå ingen ledige parkeringer, verken i garasje eller utendørs. På ventelisten er det 2 stk (per 10.03.225). Det er en en del utskiftning på plassene, så det er gode muligheter for at ledig parkering kan dukke opp etterhvert.
- Parkeringsplass nummer 4 er gjesteparkering/korttidsparkering. Det er ikke tillatt å bruke parkeringsplassen utover 12 timer uten tillatelse fra styret.

Parkering i offentlig gate etter gjeldende bestemmelser, det er soneparkering i området.

Priser for soneparkering i Sone 1 Sentrum:
Priser:
Bil 1: Kr 582,- per måned.
Bil 2: Kr 873,- per måned.
For firmabil koster det kr 1590,- per måned.

Elbil: Elbiler får 25 prosent rabatt for beboerparkering.

NB! Det tas forbehold om endringer i prisene. Ovennevnte priser gjelder per 24.01.2025.

Det er også mulig å søke om beboerparkering i Nordnes beboeranlegg, hvor det er mulig å ha en fast parkeringsplass med og uten ladepunkt. Link for mer

informasjon: https://www.bergen.kommune.no/innbyggerhjelpen/vann-vei-og-trafikk/vei-transport-og-parkering/parkering/boligsoneparkering-i-parkeringshus

Modernisering og påkostninger

2025:
- Gangen malt.
- Sletting av vegger på stue.

2024:
- Utskiftning av benkeplate og vask kjøkken.

2019:
- Bytte av gulv og gang (fliser) og soverom (parkett).

2018:
- Sletting av vegger i gang.
- Opplegg for vaskemaskin på bad og påfølgende ny kurs i sikringsskapet (utført av GK elektro og rørlegger Mjeldstad VVS)

Ihht. til tidligere annonse:
- Leiligheten er opplyst pusset opp i tidsrommet 2008-09, som omfatter blant annet kjøkken og bad.
- Senket himling i bad i 2014, samt slipt ned parkett i stuen og de opprinnelige tregulvene i 2015.
- Nytt blandebatteri i kjøkken i 2015.
- Skiftet ut de fleste stikkontakter i 2015, og det er generelt nyere brytere fra før.

Sammendrag selgers egenerklæring

Utført arbeid på bad:
- Opplegg for vaskemaskin under vask, utført av rørlegger Mjeldstad VVS. Stikk til vaskemaskin satt inn av GK elektro i september 2018.

Tak:
- Borettslaget har byttet tak på høyblokken i 2016. Informasjon om tidspunkt og firma kan fås fra styret.

Arbeid på det elektriske:
- Ny kurs i sikringsskap i forbindelse med vaskemaskin, satt inn av GK elektro AS 23.09.2018. Samsvarserklæring foreligger.

Heis:
- Ny heis ferdigstilt i november 2024 av TKE Elevator.

Skadedyr:
- Anticimex utførte inspeksjon vedrørende mulig aktivitet av stripet borebille i juni 2019. Det ble ikke påvist pågående
aktivitet av stripet borebille ved inspeksjon, i form av trefukt målt til 9% som er under levelige verdier. Det ble påvist at det på et
tidligere tidspunkt har vært aktivitet, og det er mulig denne fuktigheten stammer fra byggeperioden. Tilfellet har ikke hatt
invirkning på bærende konstruksjoner, og var ikke lenger aktivt. Ingen tiltak ble vurdert som nødvendig. Affiserte gulv har blitt
byttet ut siden da og ingen tilfeller er blitt observert etter.

For øvrig se selgers egenerklæring som er vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Frøyen Takst AS

Byggemåte

Utdrag fra tilstandsrapport:
- Grunnmur, bærende konstruksjoner og etasjeskillere av betong.
- Yttervegger av murkonstruksjoner med utvendig pusset og malt fasade.
- Vinduer med isolerglass.
- Sperretak tekket med takstein.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:
- Vinduer, grunnet enkelte vindu tar i karm og har behov for justering og karmer er værslitte samt det er registrert råteskader i vindu mot sør.
- Etasjeskille, grunnet med bruk av nivelleringslaser ble det registrert avvik i stue på 5-17mm. I kjøkken registreres det avvik på 5- 8mm. Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.
- Kjøkken - overflater og innredning, grunnet fuktskader i skapbunn under vask.
- Avløpsrør, grunnet alder.
- Vannledninger, grunnet alder.
- Elektrisk, grunnet alder.
- Varmtvannsbereder, grunnet bereder er ikke lekkasjesikret med avrenningen til avløp.
- Bad - overflater, grunnet svake fallforhold og det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).
- Bad - ventilasjon, grunnet naturlig avtrekk. Løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 3:
- Membran, tettesjikt og sluk, grunnet under vask mangler det fuktsikring ved gjennomføring av avløpsrør i vegg og grunnet alder.

For øvrig se boligens tilstandsrapport av Thomas Frøyen som er vedlagt i salgsoppgave.

Innbo og løsøre

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

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

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød

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

Oppvarming

- Gulvvarme på bad.
- Elektrisk oppvarming.

Ventilasjon:
- Naturlig ventilasjon + aktivt avtrekk på kjøkken.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 065,- pr. mnd.
Inkluderer: Grunnpakke TV/internett, kommunale avgifter/eiendomsskatt, renter/avdrag fellesgjeld, byggforsikring, strøm i fellesarealer, driftskostnader og felles vedlikehold.

Felleskostnadene fordeles slik:
Andel felleskostnader kr 5 065,-

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Andre utgifter

Utenom felleskostnader påløper det kostnader for innboforsikring og strømforbruk.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 895 822,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 583 289,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

- Grunnpakke TV/internett levert av Telia (Get) er inkludert i felleskostnadene.
- Styreleder opplyser om at fra sommeren skal det byttes til HomeNet, det vil bli innlagt fiber når borettslaget skal over på HomeNet.

Borettslaget

Om borettslaget

Borettslaget består av 19 andeler.

Forretningsfører

Vestbo BBL

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 131 257,- pr. 27.02.2025

Lånenummer: 12133583171, DNB ASA Bank
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 15.01.2025: 5.75% pa.
Antall terminer til innfrielse: 67
Saldo per 15.01.2025: 2 324 303
Andel av saldo: 131 258
Første termin/første avdrag: 31.12.2016
Siste termin 30.09.2041

Selskapet har avtale med Vestbo Finans om driftskreditt ramme kr.3.500.000,- Lånet tilbakebetales innen 31.08.28. Når byggelånet erstattes av et nedbetalingslån vil fellesgjelden for dette bli fordelt på den enkelte andel. Fellesgjelden vil dermed øke tilsvarende.

Boliglaget har avtale om sikring- og forskuttering av felleskostnader hos Vestbo Finans AS. Avtalen kan sies opp av hver av partene med en frist på 6 md.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Borettslaget hadde i 2023 et positivt resultat på kr. 72.991,-.

Vedtekter og husordensregler

Borettslagets vedtekter og husordensregler er vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Beboerne forplikter seg til enhver tid å følge gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dyrehold

Husdyrhold er kun tillatt ved skriftlig søknad til styret og påfølgende godkjenning.

Borettslagets forsikring

If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP616056

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 773 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt for borettslaget. På baksiden av bygget er det en asfaltert bakgård. For øvrig direkte utgang fra bolighuset til gateplan mot sydvest.

At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere over området/områdene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt/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 sentral og attraktiv beliggenhet på Nordnes, i et meget attraktivt boligstrøk med gangavstand til Nordnesparken og USF Verftet med restauranter, konserter og diverse kulturtilbud. Med sentrumskjernen i gangavstand har man nærhet til alt man skulle trenge. Her finner man noe som passer enhver smak innenfor restauranter, shopping, uteliv, fasiliteter og servicetilbud.

Gågaten like ved byr på gode shoppingmuligheter og flere hyggelige kaféer og nisjebutikker. I denne gaten får man virkelig kjenne på den urbane tilværelsen omkranset at nydelige Bergenshus og koselige smau. Ønsker man et noe mer utvidet service- og fasilitetstilbud finner man Torgallmenningen - hjertet Bergen sentrum - knappe 10 minutters gange fra leiligheten. Her finner du tilnærmet alt du skulle ha behov for. Torgallmenningen kan skilte med kjøpesenter som Galleriet, Xhibition og Kløverhuset, i tillegg til et rikt utvalg av butikker langs gatene. I tillegg finner man rikelig med restauranter, kaféer, kino og utesteder.

I kort avstand fra leiligheten ligger Nordnesparken, Nordnes sjøbad og Verftet. Dette er fantastiske steder å kunne nyte de fine dagene Bergen har å by på, enten om man vil slappe av i parken eller ta seg ett hopp i sjøen. Gangavstand til flere av studiestedene i Bergen som Universitetet i Bergen og Det Juridiske Fakultet. Nærmeste dagligvarebutikk (Kiwi) ligger rett rundt hjørnet. Ellers finner du Rema 1000 en kort spasertur unna.

For den aktive har Nordnes et eldorado av muligheter. Idylliske Nordnes kan skilte med sitt eget sjøbad, og kultur- og scenehuset USF Verftet ligger bare 5 minutter unna. Her du finner du byens kanskje fineste uteserveringer, konsertlokaler og diverse kulturtilbud. Dersom dette ikke skulle være nok så er det ikke langt til et av de fantastiske byfjellene som omringer byen. Her finner du flere turer for enhver smak, og utsikten på toppen gjør virkelig turen verdt det. Nærmeste treningssenter er EVO Nordnes som ligger 3-4 minutters gange fra leiligheten. Nr1 Fitness Xpress Nordnes og Nr1 Fitness Xpress Nøstet på Nordnes ligger også i nærheten.

Nordnes er ideelt for dem som ønsker å bo sentralt, men samtidig tilbaketrukket. Området har en helt egen sjarm som er vanskelig å ikke bli begeistret av.

En kort prat med selger:
Hva kommer du til å savne med området?
- Nordnes er et fantastisk sted å bo for sånne som meg som liker en urban livsstil, men som verdsetter stillhet og nærhet til naturen. Jeg digget at et besøk på KODE var like langt unna som en tur på fløyen, og at et morgenbad på Nordnes sjøbad ikke var vanskelig å prioritere inn i morgenrutinen. Nordnes klarer kunststykket å være midt i byen uten all støyen eller forsøplingen man ofte ser i sentrumskjernen. Jeg har virkelig elsket å bo i leiligheten og skulle gjerne tatt den med meg. Den har en veldig praktisk planløsning og er nydelig hele året pga. alt lyset fra vinduene. Opp gjennom (og spesielt under COVID) har jeg lekt meg mye med ulike stiler og innredninger. På grunn av den romslige stuen har jeg kunnet ha større selskap og på grunn av det separate kjøkkenet har jeg kunnet eksperimentert fritt på kjøkkenet uten å være til bry for dem i stuen. Utsikten til Ulriken fra stuen er kanskje mitt favorittelement i boligen og får leiligheten til å føles som et ørnerede som overser byen.

Hvilke er dine favoritturer i nabolaget?
- Nordnesparken rundt er en trivelig hverdagstur kun et steinkast unna leiligheten. Når det er sommer kan turen med fordel ende på USF Verftet med muligheter for bading og uteservering. På baksiden av bygget kommer man seg fort opp til Fredriksberg festning der man kan sole seg og grille. I gaten nedenfor leiligheten går Beffen over vågen og gjør turen opp Stoltzen veldig rask og tilgjengelig!

Hva er nærmeste kollektivtilbud og hvilke ruter finnes der?
- 15 min til bybane til Fyllingsdalen, flyplass og ruter mot Landås, 20-25 min til togstasjonen og bystasjonen, 10 min til fisketorget og busser mot Åsane og flybuss.

Hvordan er nabolaget?
- Nabolaget har både unge og gamle, og de siste årene har det kommet noen veldig fine, lokale initiativ som feks Lampemannen cafe og bar som bidrar til den hyggelige nabolagsfølelsen der ingen er helt fremmed. Det er til og med hyggelig å handle på Kiwi og Rema, som heldigvis er veldig nærme! Det er verdt å nevne at det er en parsellhage på taket på Nordnes hallen der beboere på Nordnes kan søke om en parsell og dyrke egne urter og grønnsaker. Det er i tillegg felles parseller med større grønnsaker man kan plukke. Det er gratis med parsell, men man må bidra til dugnad. Jeg hadde en slik parsell og plukket egne urter med meg til middag da jeg gikk tur. Virkelig idyllisk!

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for:
- 6 etasjes bolighus med 3 etasjes sidebygg med butikker i 1. etasje, datert 06.12.1962.
- Garasjeanlegg i armert betong for 7 biler, datert 28.11.1962.
- Innredning av mesaninetasje, datert 24.11.1971.
- Utskiftning av heis, datert 14.11.2024.

Det foreligger attest for:
- Oppsetning av en takark, datert 16.09.1935.
- Installasjon av 3 stk. w.c., datert 19.03.1936.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett 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.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er iht. reguleringsplan for Bergenhus. Nordnes, Østre del av Nordneshalvøya ikrafttrådt 27.11.1946 regulert til:
- Ervervsbebyggelse.
- Boligbebyggelse.

Eiendommen er også underlagt Bergen kommunes arealdel 2018 som ikrafttrådte 2019. Formålet i kommuneplanen er sentrumsformål - byfortettingssone.

Eiendommen ligger i følgende hensynssoner:
Kulturmiljø: 1944-område 100%
Kulturmiljø: Historisk sentrum 100%
Båndlegging: Båndlagt etter lov om kulturminner 100%
Faresone: Luftkvalitet - gul sone 100%

Gul støy: Vei støy - gul sone 2,4%
Rød støy: Vei støy - rød sone 9,3%

Iht. kommunedelplanen er eiendommen regulert til boligområder 62,6% og annet byggeområde 37,4%.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:
Eiendom: 165/480
Bygningsnr: 139288777-1
Endring: Ombygging
Bygningstype: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer
Status: Rammetillatelse
Dato: 04.07.2024
Saksnr: 202412286
Nordnesveien 13 som ligger i bakkant av boligen har fått rammetillatelse for å endre fra næring til bolig, tilbygg og fasadeendring. Dette vil ikke ha noe direkte innvirkning på leiligheten, men vil kunne forekomme noe byggestøy og byggearbeid i arbeidsperioden.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/165/78:
29.02.1956 - Dokumentnr: 2178 - Bestemmelse om bebyggelse
Kommunale rettigheter/påbud i henhold til skjøte/festekontrakt

11.05.1998 - Dokumentnr: 11679 - Rettighet
Rettighetshaver: Olaisen Kjell Erik
Fnr: 051265 45187
LEIEAVTALE
Fra dato 15/04/1998
Leie 5.000 pr. mnd
Gjensidig oppsigelsesfrist er 6 mnd.
Bestemmelser om regulering av leien
Leie av næringslokale i høyblokk
Kan ikke framleies uten samtykke av hjemmelshaver/utleier
Kan pantsette leieretten
Med flere bestemmelser
Rettighetshaver: MALERFIRMA K E OLAISEN foretaksnr. 970 445 544

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

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Selskapet har avtale med Vestbo Finans om driftskreditt ramme kr.3.500.000,- Lånet tilbakebetales innen 31.08.28. Når byggelånet erstattes av et nedbetalingslån vil fellesgjelden for dette bli fordelt på den enkelte andel. Fellesgjelden vil dermed øke tilsvarende. Styreleder opplyser om at det skal tas en vurdering på lånet når fristen nærmer i 2028 nærmer seg, da skal borettslaget se på hvilke behov de har. Per nå er det ikke planlagt noen økte felleskostnader knyttet til denne driftskreditten.

Styreleder opplyser om at de holder på med å innhente tilbud på rørfornying i borettslaget. Dette er noe som vil bli prioritert og de skal se på dette innen kort tid. Det er innhentet tilbud, men mye avhenger av tilstanden på rørene når det først er oppstart. Det vil være nødvendig med en nærmere kontroll om man kan gå videre med enkelt innvendig inngrep i eksisterende rør eller om det må gjennomføres mer inngripende arbeid i både rør og bad. Det er ikke utarbeidet noe kostnadsoverslag per nå, men det må forventes at dette vil kunne føre til økte felleskostnader/fellesgjeld.

Orginal byggetegninger fra Bergen Kommune i 1956 viser at leiligheten opprinnelig var 2-roms med et stort soverom som nå er delt inn i 2 soverom.

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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 overtakelsen.

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

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.
Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,50% av salgssum
Nordvik sin markedsføring kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar (Max 1) kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 10 754,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 13. mars 2025

Ansvarlig megler

Eirik Furholm-Haugen, Eiendomsmegler

Tlf. 45181780

Megler

Kajin Hashim, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF

Tlf. 94494851

Meglerforetaket

Nordvik Bergen

Teatergaten 35

5010 BERGEN

Juridisk navn: Achieve Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 924 413 956

Vedlegg

Strandgaten 208

Strandgaten 208

Nabolaget Nordnes - vurdert av 213 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Familier med barn

Skoler

Nordnes skole (1-7 kl.) 241 elever, 24 klasser	**5 min** 0.4 km
Christi Krybbe Skoler (1-7 kl.... 168 elever, 14 klasser	**17 min** 1.2 km
St Paul skole (1-10 kl.) 338 elever, 26 klasser	**21 min** 1.5 km
Danielsen ungdomsskole Bergen ... 270 elever, 18 klasser	**23 min** 1.7 km
Rothaugen skole (8-10 kl.) 625 elever, 44 klasser	**13 min** 3.1 km
Danielsen Intensivgymnas	**18 min**
Danielsen videregående skole 520 elever, 20 klasser	**19 min** 1.4 km

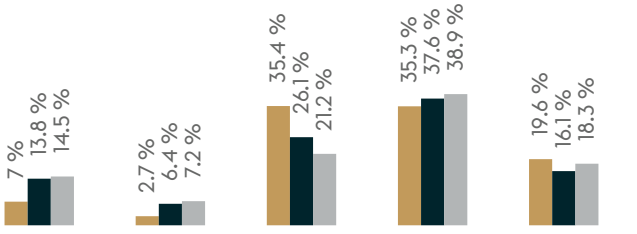
Offentlig transport

Tollbodallmenningen i Strandga... Linje 11	**1 min** 0.1 km
Byparken Linje 1, 2	**15 min** 1.1 km
Bergen Linje F4, L4, R40	**21 min** 1.5 km
Bergen Flesland	**22 min**

Barnehager

Nykirken barnehage (0-5 år) 47 barn	**3 min** 0.2 km
Nordnes Oppveksttun Avd barneh... 37 barn	**5 min** 0.3 km
Haugeveien barnehage (0-5 år) 64 barn	**7 min** 0.5 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 77/100

Naboskapet

Høflige 57/100

Primære transportmidler

- Gående
- Egen bil

Sport

Nordnesveien balløkke	2 min
Holdberggården/Ytre markevei	3 min
EVO Nordnes	3 min
MOVA Nordnes	7 min

«Sentrumsnært, men rolig og koselig.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 79/100

Trafikk
Lite trafikk 78/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 77/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2024

Strandgaten 208
5004 BERGEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1960
BRA: 63 m^2
BRA-i: 54 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	3	9	1	0

Supertakst
GNR: 165 BNR: 78 ANR: 1

Thomas Frøyen
Frøyen Takst AS

thomas@froyentakst.no
40099909

Strandgaten 208
5004 Bergen

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskiller, renner / nedløp, toalettrom, lidsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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

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

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

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/28293

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Våtrom: Bad

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for denne type rapport.

Under vask mangler det fuktsikring ved gjennomføring av avløpsrør i vegg (TG 3)
- Dette kan føre til fuktskader i veggkonstruksjon ved lekkasjer fra avløpsrør.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restleveti den på rommet utslitt.
TG 2 pga alder.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Videre bruk av dusjkabinett anbefales. Gjennomføring i vegg for avløp fra vask må utbedres (lokalt om mulig) for å sikre bedre fuktsikring ved evt lekkasjer fra avløpsrør.

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.
- Det ble ikke avdekket punkterte glass på befaringsdagen.

Karmer er værslitte samt det er registrert råteskader i vindu mot sør.
Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.
TG 2 pga alder/slitasje.

Anbefalte tiltak

Vinduer har behov for justering og vedlikehold. Stuevindu mot sør bør skiftes ut.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert avvik i stue på 5-17mm. I kjøkken registreres det avvik på 5-8mm.
Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.
TG 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask.
Opplegg for hvitevarer.

Fuktskader i skapbunn under vask (TG 2). Ellers normal bruksslitasje.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Anbefaler utskifting av skapbunn under vask.

Avløpsrør

Oppsummering

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

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Innvendige avløpsrør antatt fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.
TG 2 pga alder.

Anbefalte tiltak

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.
Resterende er borettslaget sitt ansvar.
TG 2 pga alder.

Anbefalte tiltak

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Elektrisk

Oppsummering

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1998 (TG 2)

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
TG 2 pga alder.

Anbefalte tiltak

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

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Bereder er ikke lekkasjesikret med avrenning til avløp (TG 2)

Anbefalte tiltak

Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Fallforhold:
Gulvet er tilnærmet flatt men med oppkant ved dør. Terskellist er ikke demontert for kontroll av evt bakomliggende membran.
TG 2 pga svake fallforhold.

Det registreres "bom" i enkelte gulvflis (mangelfull heft mot underlag).
Ellers normal bruksslitasje.

Anbefalte tiltak overflater

Det bør kontrolleres om membran er brettet opp bak terskellist da dette er avgjørende for vannsikkerheten på badet med hensyn til om vann vil ledes til sluk ved evt lekkasje.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.
TG 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for etablering av eget mekanisk avtrekk fra rommet.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
5.3.2025

Rapportdato
10.3.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Magdalena Ostrowska**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Thomas Frøyen**
Firma: **Frøyen Takst AS**
Adresse: **Krakhellevegen 383, 6924 Hardbakke**

Telefon: **40099909**
Epost: **thomas@froyentakst.no**



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

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Strandgaten 208, 5004 Bergen**

Kommunenr:	4601	Gårdsnr:	165	Bruksnr:	78	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	1	Leilighetsnr:			

Byggeår: **1960 - Kilde: Eiendomsverdi**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
BYGGEMÅTE
Grunnmur, bærende konstruksjoner og etasjeskillere av betong. Yttervegger av murkonstruksjoner med utvendig pusset og malt fasade. Vinduer med isolerglass. Sperretak tekket med takstein.

OVERFLATER
Gulv: Fliser på bad og entré. Parkett i stue og ellers laminat.
Vegg: Fliser på bad. Ellers malte flater.
Tak: Malte flater og trepaneler på bad.

OPPVARMING
Elektrisk oppvarming og gulvvarme på bad.

VENTILASJON
Naturlig ventilasjon + aktivt avtrekk på kjøkken.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2015/2016	Pusset opp fasader og tak (Kilde: Eldre prospekt)	Nei
2008-2009	Leiligheten er opplyst pusset opp i tidsrommet 2008-09, som omfatter blant annet kjøkken og bad (Kilde: Eldre prospekt)	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-818.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (Internt bruksareal)	BRA-e (Eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
6. etasje	54	54	0	0	0
Loft	3	0	3	0	0
U. etasje	6	0	6	0	0
Totalt m²	**63**	**54**	**9**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
6. etasje	54	54	0	- Entré: 6,4 m² - Soverom 1: 9,3 m² - Bad: 2,4 m² - Stue: 19,7 m² - Kjøkken: 7,8 m² - Soverom 2: 5,1 m² Takhøyde stue: 2,48 3,3 m² går med som areal av innvendige vegger/innkassinger/pipeløp etc.	
Loft	3	0	3		- Ekstern loftsbod: 3,4 m²
U. etasje	6	0	6		- Ekstern bod: 2,0 m² - Ekstern bod: 4,0 m²
Totalt m²	**63**	**54**	**9**		

Kommentar til arealberegning

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

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

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags isolerglass i trekarmer. Entrédør med Brann-/lydklasse B30/35db.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer er datert 1986	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-2**
Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke. - Det ble ikke avdekket punkterte glass på befaringsdagen. Karmer er værslitte samt det er registrert råteskader i vindu mot sør. Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering. TG 2 pga alder/slitasje.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vinduer har behov for justering og vedlikehold. Stuevindu mot sør bør skiftes ut.	

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-2**
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert avvik i stue på 5-17mm. I kjøkken registreres det avvik på 5-8mm. Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer. TG 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

6.3 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Opplegg for hvitevarer. Fuktskader i skapbunn under vask (TG 2). Ellers normal bruksslitasje.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Anbefaler utskifting av skapbunn under vask.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.	

6.4 Lovlighet

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

6.5 Avløpsrør

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

Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Innvendige avløpsrør antatt fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. TG 2 pga alder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.	

6.6 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
I hovedsak kobber og noen rørstrekk i plast/pvc.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Ikke utover mindre utskiftinger ifm bad.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.
Resterende er borettslaget sitt ansvar.
TG 2 pga alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

6.7 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ukjent alder. Antatt oppgradert etter 1998.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1998?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart

Oppsummering av elektrisk **TG-2**

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999 (TG 2)

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
TG 2 pga alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.8 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Kjøkkenbenk	
Fundament	
Kjøkkenskap uten understøttelse	
Årstall	
2008	
Størrelse	
115 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-2**

Bereder er ikke lekkasjesikret med avrenning til avløp (TG 2)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

6.9 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Naturlig ventilasjon + aktivt avtrekk fra kjøkken. Friskluftsventiler i vinduer.
Leiligheten har ventilasjon fra oppføringstidspunkt som var normalt for boliger fra denne tidsperioden. Denne type ventilasjon tilfredsstiller ikke dagens krav/standard.

6.10 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv- og veggflater	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Se «tiltak» for mer informasjon vedr oppgraderinger. (2008/2009)	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater — TG-2

Failforhold:
Gulvet er tilnærmet flatt men med oppkant ved dør. Terskellist er ikke demontert for kontroll av evt bakomliggende membran.
TG 2 pga svake failforhold.

Det registreres "bom" i enkelte gulvflis (mangelfull heft mot underlag).
Ellers normal brukssitasje.

Anbefalte tiltak overflater

Det bør kontrolleres om membran er brettet opp bak terskellist da dette er avgjørende for vannsikkerheten på badet med hensyn til om vann vil ledes til sluk ved evt lekkasje.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk — TG-3

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for denne type rapport.

Under vask mangler det fuktsikring ved gjennomføring av avløpsrør i vegg (TG 3)
- Dette kan føre til fuktskader i veggkonstruksjon ved lekkasjer fra avløpsrør.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.
TG 2 pga alder.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Videre bruk av dusjkabinett anbefales. Gjennomføring i vegg for avløp fra vask må utbedres (lokalt om mulig) for å sikre bedre fuktsikring ved evt lekkasjer fra avløpsrør.

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk	**10 000 - 50 000**

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Inneholder: - Gulvmontert toalett - Benkeskap med servant - Opplegg for vaskemaskin - Dusjkabinett	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr — TG-1

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Oppsummering av ventilasjon — TG-2

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.
TG 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for etablering av eget mekanisk avtrekk fra rommet.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0

Hulltaking mot dusjsone var ikke mulig pga hindringer (kjøkkeninnredning) på befaringsdagen. Vegg mot stue er oppført i murkonstruksjoner samt vegg mot entré er antatt oppført i stående plank, noe som gjør det risikofylt å foreta hulltaking.

Ovennevnte vurderingspunkt er kontrollert. Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater ved befaring, uten at det ble indikert forhøyede fuktmålinger. Det ble ikke registrert visuelle tegn til fuktskader. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner. Rommet fremstår tørt på befaringsdagen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.11 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.12 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.13 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.14 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

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
12. mar. 2025

Oppdragsnummer
19-0090/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Strandgaten 208, 5004 BERGEN

Meglerfirma
Nordvik Bergen

Selgere
Magdalena Ostrowska

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. mars 2016

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP616056
Forsikret i: IF SKADEFORSIKRING NUF

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: Opplegg for vaskemaskin under vask, utført av rørlegger Mjeldstad VVS. Stikk til vaskemaskin satt inn av GK elektro i september 2018.

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

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Borettslaget har byttet tak på høyblokken i 2016. Informasjon om tidspunkt og firma kan fås fra styret.

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny kurs i sikringsskap i forbindelse med vaskemaskin, satt inn av GK elektro AS 23.09.2018. Samsvarserklæring foreligger.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny heis ferdigstilt i november 2024 av TKE Elevator.

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.
Ja

Beskriv: Anticimex utførte inspeksjon vedrørende mulig aktivitet av stripet borebille i juni 2019. Det ble ikke påvist pågående aktivitet av stripet borebille ved inspeksjon, i form av trefukt målt til 9% som er under levelige verdier. Det ble påvist at det på et tidligere tidspunkt har vært aktivitet, og det er mulig denne fuktigheten stammer fra byggeperioden. Tilfellet har ikke hatt invirkning på bærende konstruksjoner, og var ikke lenger aktivt. Ingen tiltak ble vurdert som nødvendig. Affiserte gulv har blitt byttet ut siden da og ingen tilfeller er blitt observert etter.

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra takstmannen i 2025

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? Tilstandsrapport fra takstmannen i 2025

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

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

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Det hentes inn tilbud for rørfornyelse. Det har vært forslag om utbyggelse av balkonger.

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

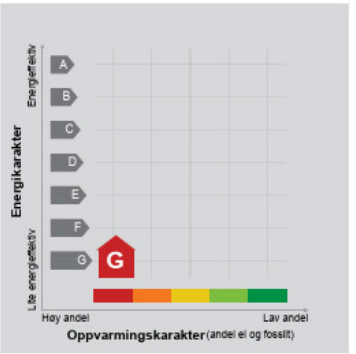
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

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

Oppdragsnummer: 19-0090/25

ENERGIATTEST

Adresse	Strandgaten 208
Postnummer	5004
Sted	BERGEN
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	165
Bruksnummer	78
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139285573
Bruksenhetsnummer	H0603
Merkenummer	Energiattest-2025-86488
Dato	01.03.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér 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)

- Følg med på energibruken i boligen
- Bruk varmtvann fornuftig
- Vask med fulle maskiner
- Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1960
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	53
Ant. etg. med oppv. BRA:	7
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 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: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: 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 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 22: 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.

Opplysninger fra

Strandg 208 Borettslaget

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

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

1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

1.1. **Formål**

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

1.2. **Forretningskontor**

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

2. **Andeler og andelseiere.**

2.1. **Andeler og andelseiere**

(1) Andelene skal være på kroner 100,- kroner etthundre. for 19 andelseiere =kr. 1.900,-
I tillegg er innbetalt borettsinnskudd med i alt "195.100,-
Til sammen kr.197.000,-.

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

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

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

2.2. **Sameie i andel**

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

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

2.3. **Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier.**

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

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

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

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

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

3. **Forkjøpsrett**

(1) Det er **ikke** vedtatt forkjøpsrett for andelseierne

4. **Borett og bruksoverføring**

4.1. **Boretten**

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

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Dyrehold er ikke tillatt i borettslaget. Dersom styret samtykker kan likevel bruker av bolig holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4.2. **Bruksoverlating**

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de

siste to årene. Andelseieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil 3 år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militær-tjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

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

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget 5 Vedlikehold

5. **Vedlikehold**

5.1. **Andelseierens vedlikeholdsplikt**

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer (unntatt utvendige karmer) rør, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
Andelseier plikter å holde oppsyn med våtrommenes tilstand og installasjoner, og fortløpende iverksette nødvendige tiltak.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, sluk, varmtvanns bereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv og himlings-plater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

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

(4) I holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

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

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan heve erstatning for tap som følger av at andels-eieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(8) Borettslaget har adgang til å foreta den inspeksjon som trengs til kontroll med at vedlikeholdsplikten er oppfylt.

5.2. **Borettslagets vedlikeholdsplikt**

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

(2) Felles rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

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

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

(5) Andelseier kan heve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslovens § 5-18.

6. **Pålegg om salg og fravikelse**

6.1. **Mislighold**
Andelshaverens brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6.2. **Pålegg om salg**

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

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

7. **Felleskostnader og pantesikkerhet**

7.1. **Felleskostnader**

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

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

8. Styret og dets vedtak

8.1. **Styret**

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 1 varamedlem.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er et år og det samme gjelder varamedlemmene. Både styreleder, andre medlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. For øvrig konstituerer styret seg selv.

(4) Valgbare er andelseiere i Borettslaget Strandgaten 208, samt ektefelle, barn eller samboer av andelseier som har fullmakt av andelseier og bor fast i borettslaget. Ved fraflytting fra borettslaget må verv opphøre.

8.2. **Styrets oppgaver**

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

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

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

8.3. **Styrets vedtak**

(1) Styret er vedtaksført når minst 2 medlemmer er til stede og det er enighet. I saker hvor styrerepresentant må ansees inhabil trer varamann inn. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

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

9. **Generalforsamlingen**

9.1. **Myndighe**t
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9.2. **Tidspunkt for generalforsamling**

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

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

9.3. **Varsel om og innkalling til generalforsamling**

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 10-3.

9.4. **Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

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

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

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

9.6. **Stemmerett og fullmakt**
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Fullmektigen skal fremlegge skriftlig og datert fullmakt.

9.7. **Vedtak på generalforsamlingen**

(1) Generalforsamlingen kan ikke fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som far flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. **Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

10.1. **Inhabilitet**

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandling eller avgjørelse av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10.2. **Taushetsplikt**
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget far vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

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

11. **Vedtektsendringer og forhold til borettshaverne**

11.1. **Vedtektsendringer**
Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(1) **Forholdet til borettslovene**
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.
Vedtatt på generalforsamling 6. april 2006, og gjøres gjeldende fra denne dato.

Innkalling til Generalforsamling Borettslaget Strandgaten 208



Innkalling til ordinær generalforsamling for Borettslaget Strandgaten 208

Andelseierne i Borettslaget Strandgaten 208 innkalles herved til ordinær generalforsamling onsdag 22.05.2024 kl 14:00.
Generalforsamlingen vil bli holdt i digital Vestbo Minside.

Stemmesedler kan leveres til styret fra 22.05.2024 til 26.05.2024. Det er mulighet å stille spørsmål, kommentere og skrive forslag til sakene i høringsrunden (14.05.24 til 21.05.24) på Min side. Eventuelle benkeforslag til kandidater i styret må meldes inn i løpet av høringsrunden. Det er her viktig at aktuelle kandidater er blitt forespurt og har samtykket til å stille som styremedlem, da det ikke er mulig å gjøre endringer når stemmegivning har startet. Høringsrunden vil bli avsluttet før møtet starter på Min side. Høringsrunden avsluttes 21.05.2024 kl. 14.00. De som har fått innkallingen på papir vil på samme måte kunne stille spørsmål, kommentarer og forslag til styret i høringsrunden før møtet starter.

Dagsorden

1 Konstituering

1.1 Status fremmøtte

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

1.3 Valg av møteleder

1.4 Valg av referent

1.5 Valg av protokollvitne

1.6 Valg av tellekorps

2 Årsberetning 2023

3 Godkjenning av årsregnskap for året 2023/Revisjonsberetning

4 Fastsetting av godtgjørelse til styret

5 Valg

5.1 Valg av styreleder

5.2 Valg av styremedlemmer

5.3 Valg av varamedlemmer

5.4 Styrets sammensetning etter valget

6 Saker som er kommet styret i hende innen fristen eller som styret ønsker behandlet

Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning i andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen. Hver andelseier har en stemme. Dersom flere eier en andel i fellesskap, har eierne til sammen kun en stemme.

08.05.2024

Styret

Vedlegg: Årsberetning, årsregnskap, revisjonsberetning og stemmesedler.

2. Årsberetning 2023

Årsberetning for 2023 skal legges frem dersom styret ønsker det, eller dersom vedtektene krever det. Årsberetningen tas til etterretning.

Forslag til vedtak: Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2023/Revisjonsberetning

Årsregnskap for 2023 og revisjonsberetning er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet ble godkjent. Revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Godtgjørelse for foregående styreperiode settes til kr. 130 000 til fordeling blant styrets medlemmer.

Styreleder: 65.000
Styremedlem: 30.000
Vara-medlem: 5000

5. Valg

5.1 Valg av styreleder

Glenn Rene Stensbø Mikalsen stiller ikke til gjenvalg.

Det skal stemmes på 1 kandidat:

Tord Sæle

Forslag til vedtak: Tord Sæle velges som styreleder 1 år.

5.2 Valg av styremedlemmer

Truls Martinsen stiller ikke til gjenvalg.

Det skal stemmes på 2 kandidater:

Karin Støyva (gjenvalg)

Peder Lefdal

Forslag til vedtak: Karin Støyva velges som styremedlem 1 år.

Peder Lefdal velges som styremedlem1 år.

5.3 Valg av varamedlemmer

Det skal stemmes på 1 kandidat.

Sofie Gundersen (gjenvalg)

Forslag til vedtak: Sofie Gundersen velges som varamedlem for 1 år.

6. Saker som er kommet styret i hende innen fristen eller som styret ønsker behandlet

Årsberetning 2023 for Borettslaget Strandgaten 208

Virksomhetens art og lokalisering

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

Selskapet ligger i Bergen kommune og har adresse Strandgaten 208.

Styrets arbeid

Styret har avholdt 9 møter i 2023.

Styrets viktigste arbeidsoppgaver i beretningsperioden har vært organisering av:

- Leietakere næringslokaler

- Leietakere på garasjer og parkeringsplasser

- Strømbrudd, ny hovedkabel

- Ny heis

- Oppussing og ny leier av næringslokale

- Hentet inn pris på vindusutskiftning

- Hentet inn pris på rørfornying

- Hentet inn pris på nytt elektronisk låsesytem

- Sett på mulighet for blomsterkasser og sittegruppe på bakplassen

- Sett på alternativer for utskiftning av garasjeporter

- Håndtert konflikt mellom borettslag angående asfaltering bakplass

- Håndtert konflikt mellom tidligere heisleverandør og borettslaget

Forretningsførsel, revisjon, forsikring

Borettslagets forretningsfører er Vestbo BBL.
Borettslagets revisor er Ernst & Young
Borettslagets forsikringsselskap har vært If Skadeforsikring.
Borettslaget har tegnet følgende forsikringer: Fullverdiforsikring for bygningsmassen
Borettslagets egenandel ved skade er kr 10 000.

Ved skader forårsaket av beboer/andelseier, må beboer/andelseier selv dekke egenandel.
Innbo og løsøre må forsikres av den enkelte beboer/andelseier.

Det er siste år registrert 0 (antall) skadesaker.

Henvendelser i tilknytning til skadesaker rettes til Vestbo.

Styresammensetning/andre tillitsvalgte

Styret har siden ordinær generalforsamling mandag 22.05.2023 bestått av:

Styreleder, Glenn Rene Stensbø Mikalsen
Styremedlem, Truls Martinsen
Styremedlem, Karin Støyva
Varamedlem, Sofie Gundersen

Av styrets medlemmer er følgende på valg:
Leder
Styremedlem
Styremedlem
Varamedlem

Årsmeldingen er godkjent av styret 09.04.2024

824 Borettslaget Strandgaten 208 RESULTATREGNSKAP 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		1 432 785	1 221 014	1 459 240	1 563 636
Andre inntekter	7	12 204	11 900	10 200	10 200
SUM INNTEKTER		**1 444 989**	**1 232 914**	**1 469 440**	**1 573 836**
KOSTNADER:					
Lønnskostnader	8	51 836	51 112	59 093	59 369
Styrehonorar	8	130 000	130 000	130 000	130 000
Arbeidsg.avg., personalkostn.	8	25 637	25 537	26 577	26 697
Forretningsførsel		61 980	59 172	61 979	65 481
Andre honorarer		0	1 438	0	2 375
Revisjon		8 000	7 500	8 000	8 500
Forsikringspremier		55 566	49 772	54 749	58 500
Energikostnader		23 163	24 498	24 645	26 600
Kommunale avgifter		291 730	284 885	289 547	302 371
Andre driftskostnader	9	311 290	137 335	143 656	159 355
Vedlikehold	10	277 038	322 283	215 000	2 981 251
SUM KOSTNADER		**1 236 240**	**1 093 531**	**1 013 246**	**3 820 499**
DRIFTSRESULTAT		**208 749**	**139 382**	**456 194**	**-2 246 663**
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finanskostnader		135 757	80 452	103 367	146 892
NETTO FINANSPOSTER		**-135 757**	**-80 452**	**-103 367**	**-146 892**
ÅRSRESULTAT	1, 4	**72 991**	**58 930**	**352 827**	**-2 393 555**
Overføringer og disponeringer		**72 991**	**58 930**	**0**	**0**

824 Borettslaget Strandgaten 208 BALANSE 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
Eiendom	2, 3	1 238 125	1 238 125
Andre driftsmidler	2	66 550	0
Sum anleggsmidler		**1 304 675**	**1 238 125**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer:			
Kundefordringer		1 436	2 787
Restanser felleskostnader		10 500	0
Andre fordringer		30 001	26 286
Bankinnskudd og kontanter:			
Innestående bank		704	0
Sum omløpsmidler		**42 642**	**29 072**
SUM EIENDELER		**1 347 317**	**1 267 197**

824 Borettslaget Strandgaten 208 BALANSE 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
INNSKUTT EGENKAPITAL:			
Andelskapital	4	1 900	1 900
Sum innskutt egenkapital		**1 900**	**1 900**
OPPTJENT EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital	4	-1 790 799	-1 863 790
Sum opptjent egenkapital		**-1 790 799**	**-1 863 790**
Sum egenkapital	**4**	**-1 788 899**	**-1 861 890**
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Pant-og gjeldsbrev lån	5, 6	2 404 183	2 486 571
Byggelån, langsiktig gjeld uten pantesikring		479 910	0
Borettslnnskudd	6	195 100	195 100
Sum langsiktig gjeld:		**3 079 193**	**2 681 671**
Kortsiktig gjeld:			
Vestbo i mellomregning		0	410 616
Leverandørgjeld		37 486	27 841
Skyldig off. myndigheter		3 482	3 408
Annen kortsiktig gjeld		16 054	5 552
Sum kortsiktig gjeld		**57 022**	**447 417**
Sum gjeld:		**3 136 215**	**3 129 088**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 347 317**	**1 267 197**

VESTBO BBL Autorisert regnskapsførerselskap

Tone Lilletvedt
Regnskapssjef/Statsautorisert regnskapsfører

Sted:_____, dato:_____

Glenn Rene Stensbø Mikalsen
Styreleder

Karin Støyva
Styremedlem

Truls Martinsen
Styremedlem

824 Borettslaget Strandgaten 208 Orgnr.: 950721197 Utskriftsdato 17.03.2024

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000

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 824 Borettslaget Strandgaten 208 2023

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 31.12.23	Regnskap 2022
A. Disponible midler pr. 01.01.	**-418 344**	**-380 174**
B. Endring disponible midler		
Årsresultat (se resultatregnskap)	**72 991**	**58 930**
Endring ved kjøp/salg av anl.middel	**-66 550**	**0**
Endring langsiktig gjeld (avdrag/opptak)	**397 522**	**-97 101**
B. Årets endring i disponible midler	**403 964**	**-38 171**
C. Disponible midler	**-14 381**	**-418 344**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Kortsiktige fordringer	**41 937**	**29 072**
Kontanter og bankinnskudd	**704**	**0**
Omløpsmidler	**42 642**	**29 072**
Kortsiktig gjeld	**-57 022**	**-447 417**
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	**-14 381**	**-418 344**

Note 2 - Anleggsmidler/varige driftsmidler

	Varmekabler i fortau	Installasjon Ladeanlegg	Byggmessig Anlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	92 125	0	1 146 000
Årets tilgang :	0	66 550	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	92 125	66 550	1 146 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	92 125	66 550	1 146 000
Anskaffelsesår :	2018	2023	1959
Antatt levetid i år :			

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

Note 824 Borettslaget Strandgaten 208 Orgnr.: 950721197 Utskriftsdato 17.03.2024

Note 3 - Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør

	Regnskap 2023
1101 Rehabilitering/påkostning	92 125
1120 Bygningsmessige anlegg	1 146 000
Sum	**1 238 125**

Note 4 - Egenkapital

	01.01.2023	Årets resultat	31.12.2023
Endring av egenkapital i år			
Innskutt egenkapital	1 900	0	1 900
Annen egenkapital	-1 863 790	72 991	-1 790 799
Sum egenkapital 31.12.	**-1 861 890**	**72 991**	**-1 788 899**

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

Note 824 Borettslaget Strandgaten 208 2023

Note 5 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB ASA Bank**
Lånenummer:	**12133583171**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2016
Rentesats:	5.60 %
Beregnet innfridd:	30.09.2041
Opprinnelig lånebeløp:	3 100 000
Lånesaldo 01.01:	2 486 571
Avdrag i perioden:	82 388
Lånesaldo 31.12:	**2 404 183**
Saldo 5 år frem i tid:	1 955 014

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	10	135 769	1 357 690
	5	127 579	637 895
	4	102 150	408 600

Noten viser fellesgjeld fordelt på de ulike leilighetstypene.

Ved avdragsfrihet viser noten forventet økning ved første avdrag, beregnet i hht. dagens rentenivå.

Note 6 - Gjeld som er sikret med pant utgjør

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
2230 Andre pantelån	2 404 183	2 486 571
2250 Borettsinnskudd	195 100	195 100
Sum	**2 599 283**	**2 681 671**

Note 7 - Andre inntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
3849 Diverse leieinntekter	10 200	10 200
3855 Inntekter fellesvaskeri	2 004	1 700
Sum	**12 204**	**11 900**

3849: Leie kjellerlokale
3855: Inntekter fellesvaskeri

Note 8 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
5000 Lønn ansatte	46 283	45 636
5020 Feriepenger	5 554	5 476
5310 Styrehonorar	130 000	130 000
5400 Arbeidsgiveravgift	24 854	24 765
5401 Arbeidsgiveravg. av påløpt ferielønn	783	772
Sum	**207 473**	**206 649**

Selskapet har hatt en ansatt med ca. 12% stilling i regnskapsåret.

Note 9 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6270 Vaskeri	5 039	2 981
6610 Leie vaktmester	18 300	17 496
6900 Telekommunikasjon	0	1 513
6950 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	132 234	114 748
7520 Sikringsfond	1 469	597
7770 Betalingsgebyrer	2 600	0
7830 Tap på fordringer	151 649	0
Sum	**311 290**	**137 335**

Note 10 - Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6600 Utbedringsarbeid	75 365	0
6602 Vedlikehold VVS	1 403	1 690
6603 Vedlikehold elektro	92 214	6 039
6604 Vedlikehold utvendige anlegg	7 535	235 149
6611 Heiser - vedlikehold/serv.avtaler	81 291	76 685
6690 Vedlikehold og diverse	19 230	2 721
Sum	**277 038**	**322 283**

Andre opplysninger

Selskapet har negative disponible midler.
Likviditeten er sikret gjennom byggelånet.

Borettslaget har byggelån hos Vestbo Finans AS med ramme på kr. 3.000.000 frem til 31.08.28

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Strandgaten 208.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Strandgaten 208

Styreleder	Glenn Rene Stensbø Mikalsen (sign.)	09.04.2024
Styremedlem	Karin Støyva (sign.)	05.04.2024
Styremedlem	Truls Martinsen (sign.)	09.04.2024

For Vestbo BBL

	Tone Lilletvedt (sign.)	10.04.2024

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

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Borettslaget Strandgaten 208

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Strandgaten 208 som består av balanse per 31. desember 2023, 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 et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023 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 borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

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 feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget 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 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 skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Penneo document key: KNQE3-H7HUH-O7N78-7UEIZ-Q54LL-4GNHE

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bergen, 24. april 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Penneo document key: KNQE3-H7HUH-O7N78-7UEIZ-Q54LL-4GNHE

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."

Nesslin, Truls
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2263660
IP: 147.161.xxx.xxx
2024-04-24 20:56:06 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: RNQE3-H7HUH-DJN78-7UEIZ-QS4LL-46NHE

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

vestbo

Stemmeseddel til bruk i fbm. avholdelse av digitalt årsmøte/generalforsamling 22.05.2024 for Strandgaten 208 – stemmesedler må være levert i (digitalt eller i postkassen il styreleder innen 26.05.24 kl 14.00.

1. Konstituering

Godkjenning av innkalling og dagsorden	Godkjent (sett kryss)	Ja____Nei____
Godkjenning av protokollvitne	Godkjent (sett kryss)	Ja____Nei____
2. **Årsmelding fra styret**	Tatt til etterretning (sett kryss)	Ja____Nei____
3. **Regnskap og ev. budsjett**	Godkjent (sett kryss)	Ja____Nei____
4. **Styrehonorar**	Godkjent (sett kryss)	Ja____Nei____
5. Valg	Sett kryss ved den kandidat du ønsker å gi din stemme til de ulike vervene:	

Som styreleder for 1 år

Navn Tord Sæle ____

Som styremedlem for 2 år

Navn Karin Støyva

Peder Lefdal ____

Som varamedlem (sett kryss på den du ønsker skal velges som varamedlem)

Navn Sofie Gundersen ____

vestbo

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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Strandgaten 208 onsdag 22.05.2024 kl. 14:00 - digital Vestbo Minside.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøtte

Status fremmøte (antall stemmeberettigede inklusive fullmakter). Det er kun avgitte stemmer som telles med i avstemmingen ved beslutningssaker/valg.

Vedtak:

Fra andelseierne møtte: 9

Til sammen 9 stemmeberettigede til stede.

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent.

1.3 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble Glenn R. S. Mikalsen valgt.

1.4 Valg av referent

Vedtak:

Som referent ble Glenn R. S. Mikalsen valgt.

1.5 Valg av protokollvitne

I tillegg til møteleder skal protokollen undertegnes av en andelseier.

Vedtak:

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble Karin Haug og Truls Martinsen valgt som protokollvitner.

2. Årsberetning 2023

Årsberetning for 2023 skal legges frem dersom styret ønsker det, eller dersom vedtektene krever det. Årsberetningen tas til etterretning.

Vedtak:

Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2023/Revisjonsberetning

Årsregnskap for 2023 og revisjonsberetning er vedlagt innkallingen.

Vedtak:

Regnskapet for 2023 ble godkjent.
Revisors beretning var en ren beretning.
Revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Styrehonoraret fastsettes for foregående periode, som et samlet beløp til fordeling blant styrets medlemmer. Det er foreslått kr. 130.000,-

Totalt antall stemmer: 8
Blankt: 0
For: 8
Mot: 0

Vedtak:

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

5. Valg

5.1 Valg av styreleder

Glenn Rene Stensbø Mikalsen stiller ikke til gjenvalg.

Det skal stemmes på 1 kandidat:

Tord Sæle

Totalt antall stemmer: 8

Vedtak:

Som styreleder for 1 år ble Tord Sæle valgt.

5.2 Valg av styremedlemmer

Truls Martinsen stiller ikke til gjenvalg.

Det skal stemmes på 2 kandidater:

Karin Støyva (gjenvalg)

Peder Lefdal

Totalt antall stemmer: 16

Vedtak:

Som styremedlem for 1 år ble følgende valgt:

Karin Støyva (gjenvalg)

Peder Lefdal

5.3 Valg av varamedlemmer

Det skal stemmes på 1 kandidat.

Sofie Gundersen (gjenvalg)

Totalt antall stemmer: 8

Vedtak:

Som varamedlemmer for 1 år ble følgende valgt:

Sofie Gundersen (gjenvalg)

5.4 Styrets sammensetning etter valget

Etter valget består styret av
Tord Sæle styreleder valgt for 1 år i 2024
Peder Lefdal styremedlem valgt for 1 år i 2024
Karin Støyva styremedlem valgt for 1 år i 2024
Sofie Gundersen varamedlem valgt for 1 år i 2024

Totalt antall stemmer: 8
Tatt til orientering: 8

Vedtak:

Etter valget består styret av:

Tord Sæle styreleder valgt for 1 år i 2024

Karin Støyva styremedlem valgt for 1 år i 2024

Peder Lefdal styremedlem valgt for 1 år i 2024

Sofie Gundersen varamedlem valgt for 1 år i 2024

6. Saker som er kommet styret i hende innen fristen eller som styret ønsker behandlet

Det er ikke kommet inn noen saker som skal behandles.

Sakstype: Til orientering

Vedtak:

Totalt antall stemmer: 8
Tatt til orientering: 8

Protokoll for Borettslaget Strandgaten 208

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Glenn Rene Stensbø Mikalsen (sign.)	27.05.2024
Sekretær	Glenn Rene Stensbø Mikalsen (sign.)	27.05.2024
Protokollvitne	Truls Martinsen (sign.)	27.05.2024
Protokollvitne	Karin Haug (sign.)	27.05.2024

Husordensregler

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

1. Gatedørene og bakdørene holdes låst hele døgnet, det samme gjelder dører til kjeller og loft. På loftet og i kjelleren skal lyset være slukket når ingen oppholder seg der. Alle beboere har selv ansvar for å skifte lyspære i bodene.

2. Støynivå fra leilighetene (musikk, TV, vaskemaskin, oppussingsarbeid og lignende) må avpasses slik at det ikke sjenerer de øvrige beboerne. Fra klokken 22.00 til 07.00 må beboerne vise særlig hensyn med tanke på støynivå.

3. Husdyrhold er kun tillatt ved skriftlig søknad til styret og påfølgende godkjenning.

4. Lufting av leilighetene skal ikke skje gjennom dør til fellesgang. Det er ikke tillatt å foreta banking av tepper, løpere etc. i vinduer eller oppganger.

5. Synlig lufting av sengetøy på husets bakside er ikke tillatt etter kl. 10.00 om formiddagen. Lufting på forsiden er ikke tillatt.

6. Beboerne skal ikke oppbevare private gjenstander i fellesarealer, dette gjelder både fellesgang, trappeoppgang, og gang i kjeller og på loft. Dette gjelder også pyntegjenstander, paraplyer og regntøy. Dørmatter tillates. Fremmedelementer vil bli fjernet av vaktmester **på eiers bekostning.**

7. Den som benytter vaskeriet skal gjøre rent etter seg.

8. Parkeringsplass nummer 4 er gjesteparkering/korttidsparkering. Det er ikke tillatt å bruke parkeringsplassen utover 12 timer uten tillatelse fra styret. Biler som benytter parkeringen skal plassere parkeringskort synlig i frontruten. Biler uten parkeringskort risikerer å bli tauet for eiers regning og risiko.

9. Inngangspartiene skal være røykfrie. Dette gjelder alle innganger, dvs. innganger på fremsiden, baksiden og inngangspartier tilhørende nærinslokaler.

10. Henvendelser og klager skal skje skriftlig til styret, fortrinnsvis via e-post: styret.brl.strandgaten208@gmail.com

Styret, 10. August 2020

Opplysninger fra

Bergen Kommune

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 165/78/0/0
Utlistet 28. februar 2025

Om rapporten

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

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

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

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

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes digitale planregister.

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte saksinnsynsløsning.

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
261028532	Grunneiendom	0	Ja	773,2 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	2,4 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

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

Bestemmelsesområder i kommuneplanen

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

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

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

Arealformål i kommunedelplan

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

Kommunedelplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	202417461	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

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

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
165/416	139288300-1	Ombygging	Tomannsbolig, horisontaldelt	Rammetillatelse	23.10.2024	BYGG-202414745
165/416	139288300-2	Ombygging	Tomannsbolig, horisontaldelt	Rammetillatelse	20.11.2024	202414832
165/71	139285492-2	Ombygging	Kjøpesenter varehus	Igangsettingstillatelse	15.11.2024	202417429
165/480	139288777-1	Ombygging	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	17.02.2025	202412286

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 28. februar 2025

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

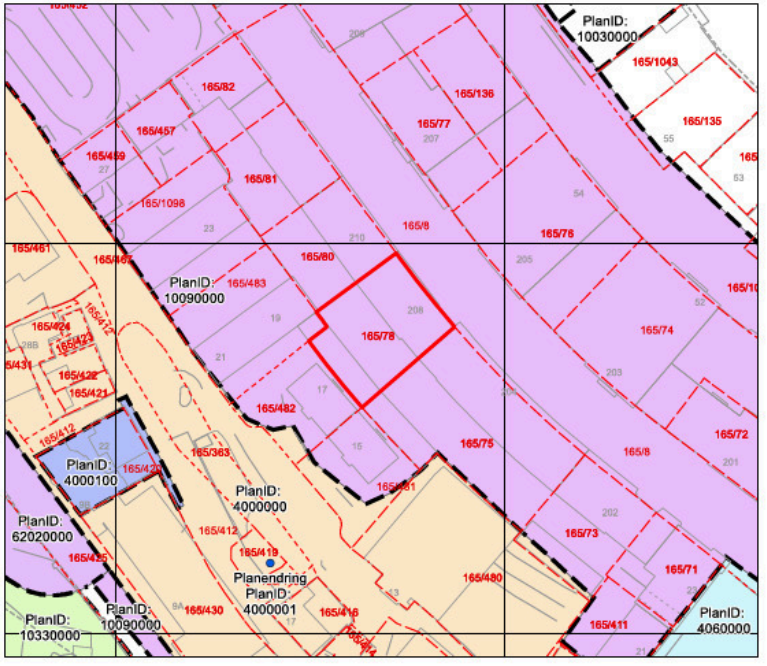
N

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 165/78/0/0
Dato: 28.02.2025 Adresse: Strandgaten 208

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
10090000

Eiendomsmarkering



BERGEN KOMMUNE

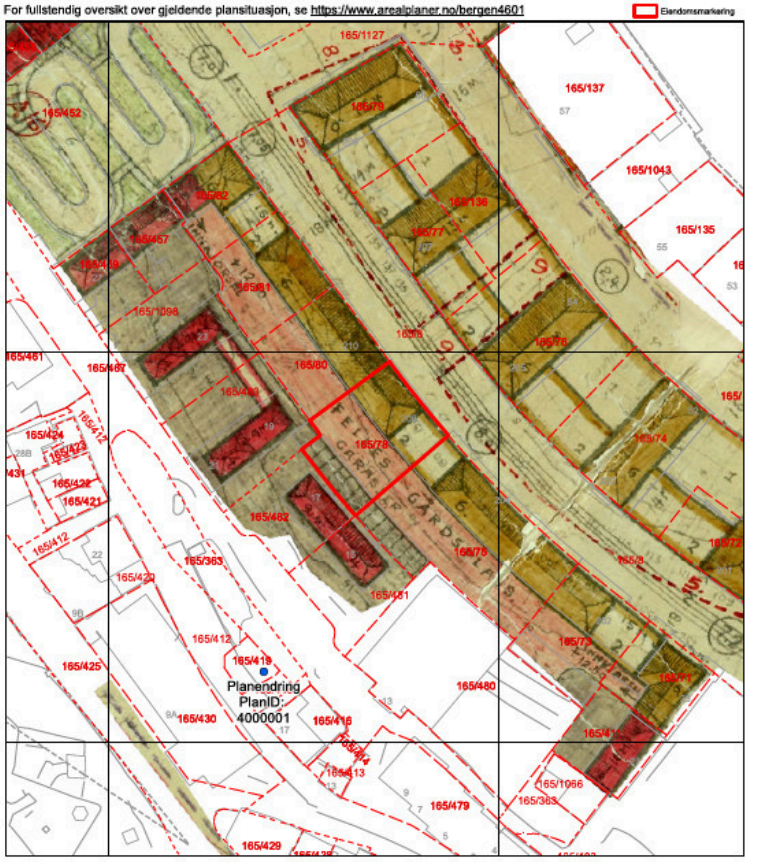
Reguleringsplan på grunnen

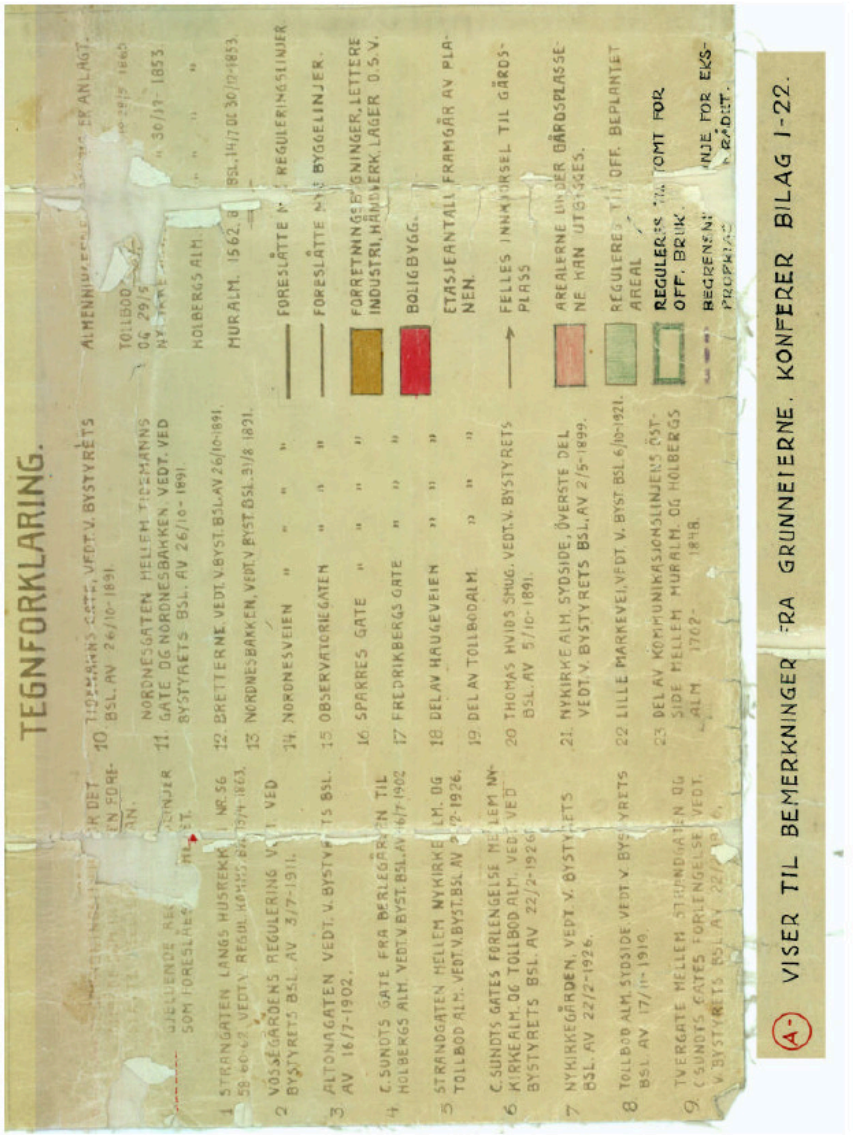
N

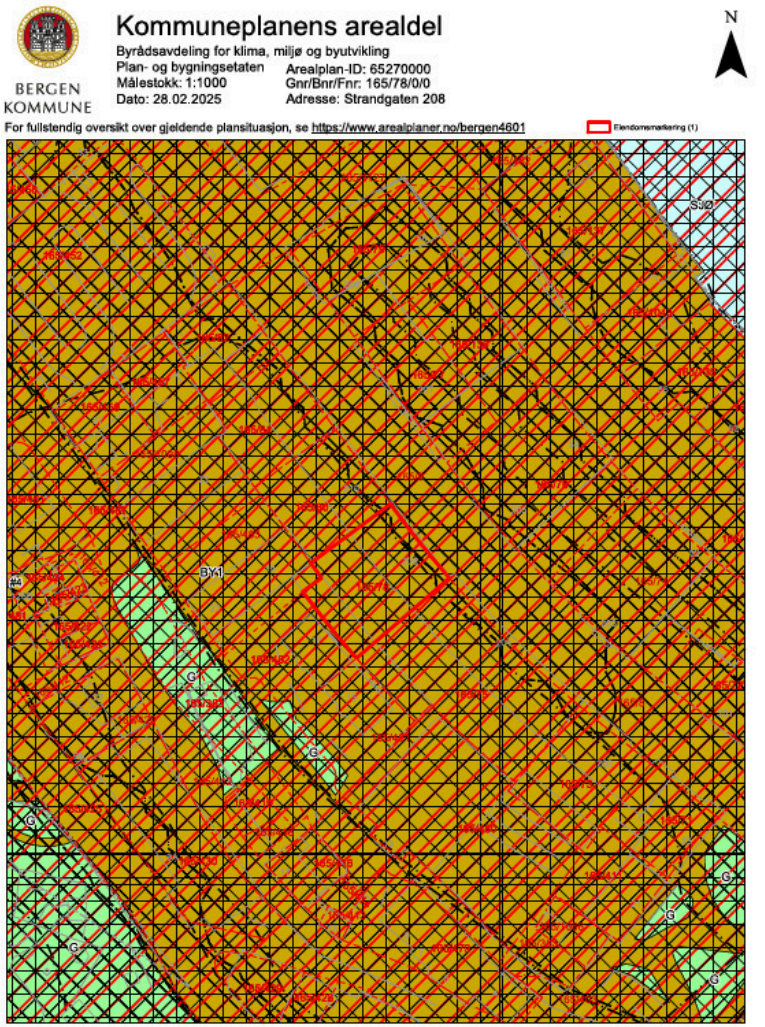
Arealplan-ID: 10090000
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 165/78/0/0
Dato: 28.02.2025 Adresse: Strandgaten 208

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

Eiendomsmarkering




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


Kommuneplanens arealdel
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 28.02.2025
Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 165/78/0/0
Adresse: Strandgaten 208
BERGEN KOMMUNE
N
For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601
Eiendomsmerkering (1)
BY1
SJØ

Tegnforklaring for kommuneplan

- Arealformålgrense
- Angitthensyn kulturmiljø
- Båndleggingsone
- Faresone
- Infrastruktursone
- Støysone grønn
- Støysone gul
- Støysone rød

KPA2018 Arealformål

- Byfortettingssone
- Grønnstruktur
- Bruk og vern av sjø og vassdrag

BERGEN KOMMUNE

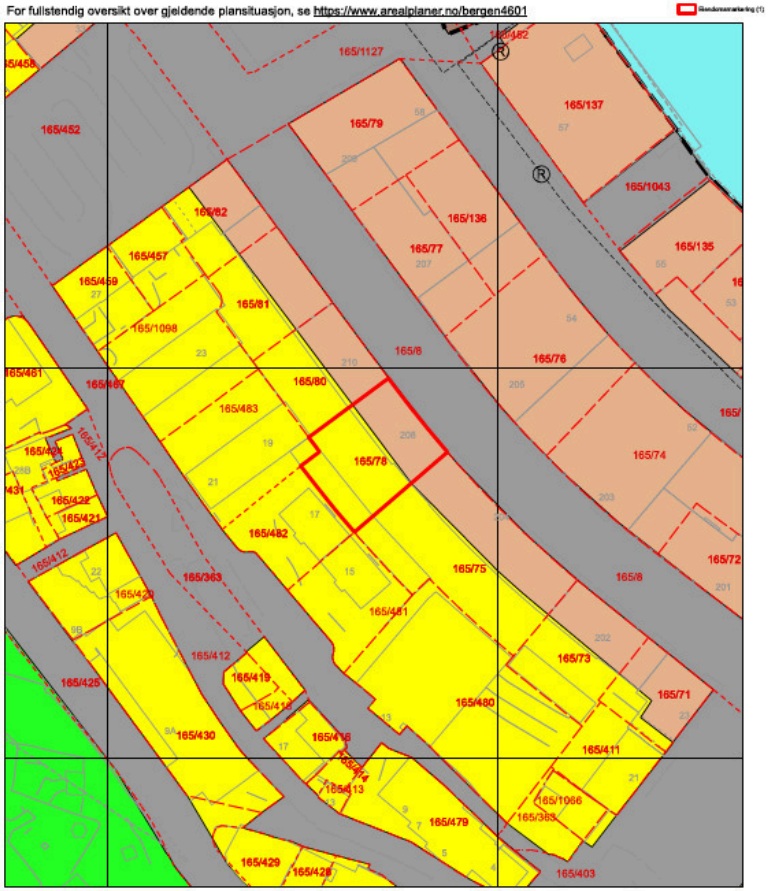
Kommunedelplan

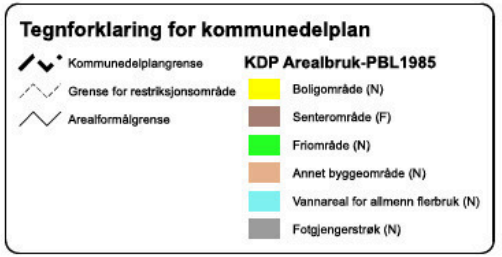
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 28.02.2025

Arealplan-ID: 15780000
Gnr/Bnr/Fnr: 165/78/0/0
Adresse: Strandgaten 208

N

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




Tegnforklaring for kommunedelplan
Kommunedelplangrense
Grense for restriksjonsområde
Arealformålgrense
KDP Arealbruk-PBL1985
Boligområde (N)
Senterområde (F)
Friområde (N)
Annet byggeområde (N)
Vannareal for allmenn flerbruk (N)
Fotgjengerstrøk (N)

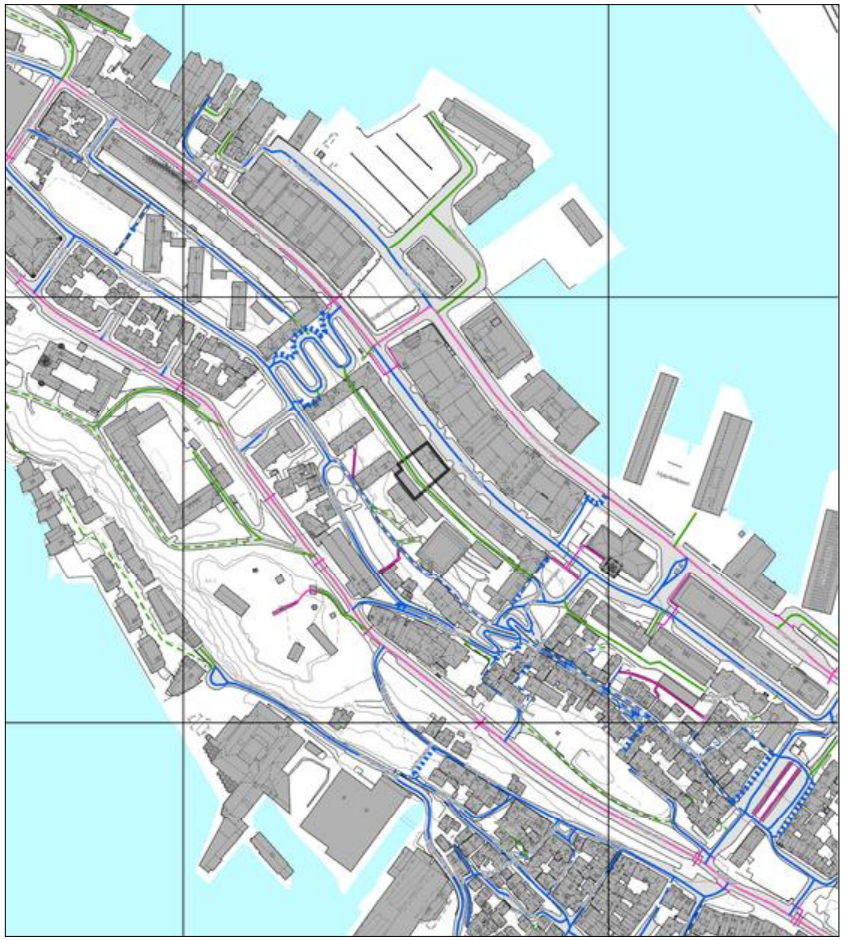
BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 27.02.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 165/78/0/0
Adresse: Strandgaten 208, 5004 BERGEN

N



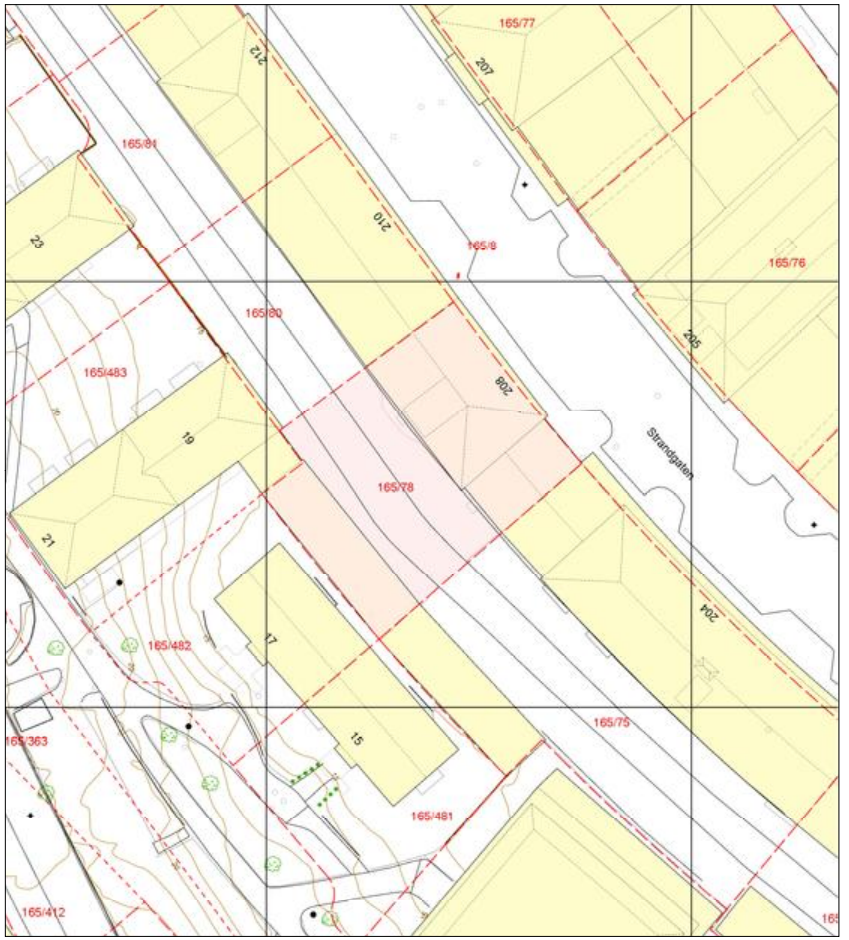
Europaveg
Europaveg, tunnel
Riksveg
Riksveg, tunnel
Fylkesveg
Fylkesveg, tunnel
Kommunal veg
Kommunal veg, tunnel
Privat veg
Privat veg, tunnel
Gang-/sykkelveg, europaveg
Gang-/sykkelveg, riksveg
Gang-/sykkelveg, fylkesveg
Gang-/sykkelveg, kommunal
Gang-/sykkelveg, privat
Bilferge, fylkesveg

BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500 Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 165/78/0/0
Dato: 27.02.2025 Adresse: <adresse>

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 | Plan- og bygningsetaten

BORETTSLAGET STRANDGATEN 208 c/o Vestlandske Boligbyggelag Postboks 1947 Nordnes 5817 BERGEN

HEISCONSULT AS
Holterveien 2A
1448 DRØBAK

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

FERDIGATTEST

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

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

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

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

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

Med hilsen
Plan- og bygningsetaten

Mohamad Omar Aljoulbek
Saksbehandler

Andreas Tveit
Saksbehandler

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til

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

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

Internett: www.bergen.kommune.no

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

BERGEN KOMMUNE | Plan- og bygningsetaten

HEISCONSULT AS
Holterveien 2A
1448 DRØBAK

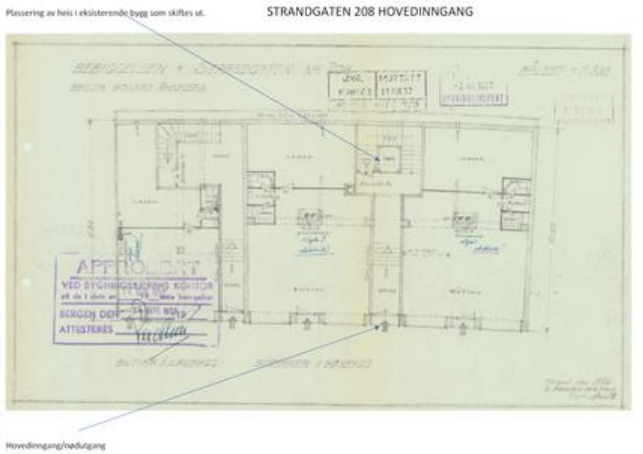
Vår referanse: BYGG-2024/11812-3
Saksbehandler: Mohamad Omar Aljoulbek
Dato: 02.04.2024

TILLATELSE TIL TILTAK MED ANSVARSRETT

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

Vi viser til søknad mottatt 12.03.2024.

1. Søknaden gjelder:
- Eksiterende heis skiftes ut.



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

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

Internett: www.bergen.kommune.no

2. VEDTAK
Det gis tillatelse til:
- Eksiterende heis skiftes ut.

2.1 Plassering på eiendommen
Plasseringen godkjennes som omsøkt innvendig og vist på tegninger, jf. plan- og bygningsloven § 29-4.

3. BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET

3.1 Planstatus
Kommuneplanens arealdel (KPA2018), vedtatt i Bystyret 19.06.2019, viser eiendommen som sentrumsformål- Byfortettingssone-BY1 og den ligger innenfor hensynssonene: Konsesjonsområde fjernvarme Flesland- sentrum. Luftkvalitet: gul sone. Båndleggingssone: Båndlagt etter lov om kulturminner. Kulturmiljø: 1944-områder og historisk sentrum. Bestemmelsesområde: #4.

I kommunedelplan for BERGENHUS. KDP SENTRUM
er eiendommen vist som boligområder.

Eiendommen omfattes av reguleringsplan ID 10090000, BERGENHUS. NORDNES, ØSTRE DEL AV NORDNESHALVØYA, ikrafttredelsesdato 27.11.1946 og er regulert til forretningsbygninger, lettere industri, håndverk, lager osv.

3.2 Nabovarsling
Ansvarlig søker har opplyst at de har unnlatt å varsle naboer, fordi deres interesser ikke/i liten grad berøres av tiltaket, jf. plan- og bygningsloven § 21-3 andre ledd. Tilsvarende gjelder varsling av kirkens organer, altså jf. KPA § 6.6.1.

3.3 Erklæring om ansvarsrett
Følgende ansvarsretter er erklært:

Foretak	Org.nr	Funksjon – tiltaksklasse	Ansvarsområde
HEISCONSULT AS	977203368	Ansvarlig søker – Tiltaksklasse 1	Ansvarlig søker
FURNES BYGG	988113441	Ansvarlig prosjekterende – Tiltaksklasse 2	Prosjektering av stålkonstruksjoner heissjakt
TK ELEVATOR NORWAY AS	828447742	Ansvarlig prosjekterende – Tiltaksklasse 2	Prosjektering av løfteinntetning
TK ELEVATOR NORWAY AS	828447742	Ansvarlig utførende – Tiltaksklasse 2	Utførelse av løfteinnretning

JENSEN METALLINDUSTRI AS	986333606	Ansvarlig utførende – Tiltaksklasse 1	Utførelse av stålkonstruksjoner heissjakt

Obligatorisk kontroll skal gjennomføres i henhold til byggesaksforskriften § 14-2.

3.4 Andre uttalelser eller vedtak

Tiltaket er ikke sendt på høring ved kommunens antikvariske faginstans (Byantikvaren), fordi tiltaket ikke anses å komme i konflikt med kulturminner, da eksisterende heissjakt skal benyttes.

4. GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG

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

Med hilsen
Plan- og bygningsetaten

Mohamad Omar Aljoulbek
Saksbehandler

Andreas Tveit
Konstituert seksjonsleder

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til

BORETTSLAGET STRANDGATEN 208	c/o Vestlandske Boligbyggelag Postboks 1947 Nordnes	5817 BERGEN

Generelle bestemmelser:	
Rettslig grunnlag:	Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggteknisk forskrift og byggesaksforskriften.
Ferdigstillelse: (plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften kapittel 8)	Når tiltaket er ferdigstilt skal det søkes om ferdigattest. Ferdigattest utstedes når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon fra ansvarlig søker.
Bortfall av tillatelse: (plan- og bygningsloven § 21-9)	Er tiltaket ikke satt i gang senest innen 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Tillatelsen faller også bort hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år.
Orientering om rett til å klage på vedtaket:	
Klagerett: (forvaltningslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten, Postboks 7700, 5020 BERGEN.
Klagefrist: (forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltningslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp.
Klagens innhold: (forvaltningslovens § 32)	Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltningslovens § 42)	Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaget. Klager kan imidlertid anmode om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvalteren kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket.
Rett til å se sakens dokumenter: (forvaltningslovens § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Kundesenteret til Plan- og bygningsetaten i Johannes Bruns gate 12.
Rett til å få veiledning: (forvaltningslovens § 11)	Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.
Kostnader ved klagen: (forvaltningslovens § 36)	Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader, f. eks advokatbistand, i forbindelse med klagesaken der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen tre uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til klager.
Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket: (forvaltningsloven § 27 b)	Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.

Løpe-nr. Gjenpart.

Attest.

Herved bevidnes vedkommende eiendom nr. 152 Strandgaten

at det av hr. Magnus Lone under 5/5- 1934 anmeldte

arbeide er lovlig, saavidt angaar : Opsetning av en takark.

Bygningschefen i Bergen den 16 september 1935

Gebyr til bykassen kr. 4,00

betalt

Bygningschefens kontor den

for bygningschefen

Byggesaksinspeksjonen
Indre Distrikt

2000. 1-34. J.D.B. A/S

Bygningssjefens kontor
Bygningsinspektøren

Ferdigattest

Herved bevitnes vedkommende eiendom nr. 208, Strandgt.,
at det av herr HJ. Presthus v/ O. Halseth's Arkitektkontor,
under 21/6 1962 anmeldte arbeide er lovlig, såvidt angår garasjeanlegg i armert betong for 7 biler.

Bergen den 28. november 1962.

Bygningsinspektøren
~~Terje Dahle~~

2000 960 HIR

Bergen, den 11. november 1965.

Herr bygningssjefen i Bergen,
Strømgaten 19,
B e r g e n .

J.NR. 01496 | MOTTATT 16.11.65 BYGNINGSSJEFEN

Erklæring.

Vi er enig i at det på gårdsplassen som er felles for eiendommene Strandgaten nr. 200 til Strandgaten nr. 214, blir reist et gjerde mellom Strandgaten nr. 204 og nr. 208.

A/S Filialbygg, Strandgaten 200

Borettslaget Strandgaten 202

Vestlandske eiendomsselskap A/S, Strandgaten 204

Borettslaget Strandgaten 208

Borettslaget Strandgaten 210

Strandgaten 212 A/S

Borettslaget Strandgaten 214

BERGENS KOMMUNE

BYGNINGSSJEFENS KONTOR
BYGNINGSINSPEKTØREN

Gjenpart.

Løpe-nr.....

Attest.

Herved bevidnes vedkommende eiendom nr. 5 Griegsmuget

at det av hr. Hr. David Johnsen under 23/9- 1935 anmeldte

arbeide er lovlig, såvidt angår: Installasjon av 3 stk. W.C.

Bygningssjefen i Bergen den 19 mars 1936

Gebyr til bykassen kr. 6,00
betalt

Bygningssjefens kontor den.....

for bygningssjefen

Bygningsinspektøren
Nordre Distrikt

Carl Klingenberg

2000. 9-35. J.D.B. A/S

BERGEN KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

Løpe-nr. .....

Ferdigattest

for eiendommen nr. 208, Strandgaten, ...

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

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

Kjeller	.....	4. etg.	3 kaminer	8. etg.	.....
1. etg.	.....	5. „	3 kaminer	9. „	.....
2. „	3 kaminer	6. „	3 kaminer	10. „	.....
3. „	3 kaminer	7. „	.....	11. „	.....

Dessuten elektrisk oppvarming i butikker og leiligheter i sidebygget, elktrisk vaskeri og törke, elektrisk bad, elektrisk koking, tilfluktsrom

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

Bergen den 29. november 19 62.

Bygningsinspektør
Vestre Distrikt

bygningsinspektør.

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

Bergen den 6/12- 1962

Tom Dokan (s)
bygningssjef

pundt Konrad Akselsen

1000 + 1300. 9-57. B. D. & Co.

6/12-62

BERGEN KOMMUNE

Bygningssjefens kontor

J.nr.875/70

Ferdigattest

Herved bevitnes at det på eiendommen STRANDGATEN NR. 208

av herr Bjarne Kråkenes

under 27.4.1970 anmeldte arbeide er lovlig, såvidt angår:

innredning av mesaninetasje.

Bergen, den 24. 11. 1971

Bygningssjefens kontor

Avd. ingeniør

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bergen

Teatergaten 35, 5010 BERGEN

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/bergen

902 04 435

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-**
Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

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

HELP

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. 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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

Viktige avtalerettslige forhold:

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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.

Husk at også 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.

Oppdragsnummer: 19-0090/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Strandgaten 208 5004 BERGEN

Betegnelse: Gnr 165, bnr 78 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no