NORDVIK

Strandgaten 212

1 soverom | 54 kvm | Aksjeleilighet



Velkommen til

Strandgaten 212

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
21	Om boligen
29	Nabolagsprofil
30	Tilstandsrapport
44	Egenerklæringsskjema
51	Andre vedlegg
105	Kontaktinfo
108	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
111	Forbrukerinformasjon om budgivning
112	Budskjema

Salgsoppgave produsert 15.10.2026

Nøkkelinformasjon



Invester i din første bolig! Vakker 2-roms i ettertraktet område m/peis & heisadkomst. Ingen forkjøpsrett eller dok.avg

Prisantydning	**3 950 000,-**
Omkostninger	**5 881,-**
Totalpris	**4 017 832,-**
Fellesgjeld	**61 951,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 576,-**
BRA-i	**54 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Aksjeleilighet**
Byggeår	**1956**
Eierform	**Aksje**

Kort fortalt

Bosett deg i et av Bergens aller fineste og mest sjarmerende strøk - trygt, idyllisk og ikke minst svært urbant på attraktive Nordnes. Bo behagelig med rett over 10 minutters gange til Torgallmenningen, samt flere dagligvarebutikker og gågaten like utenfor egen inngangsdør.

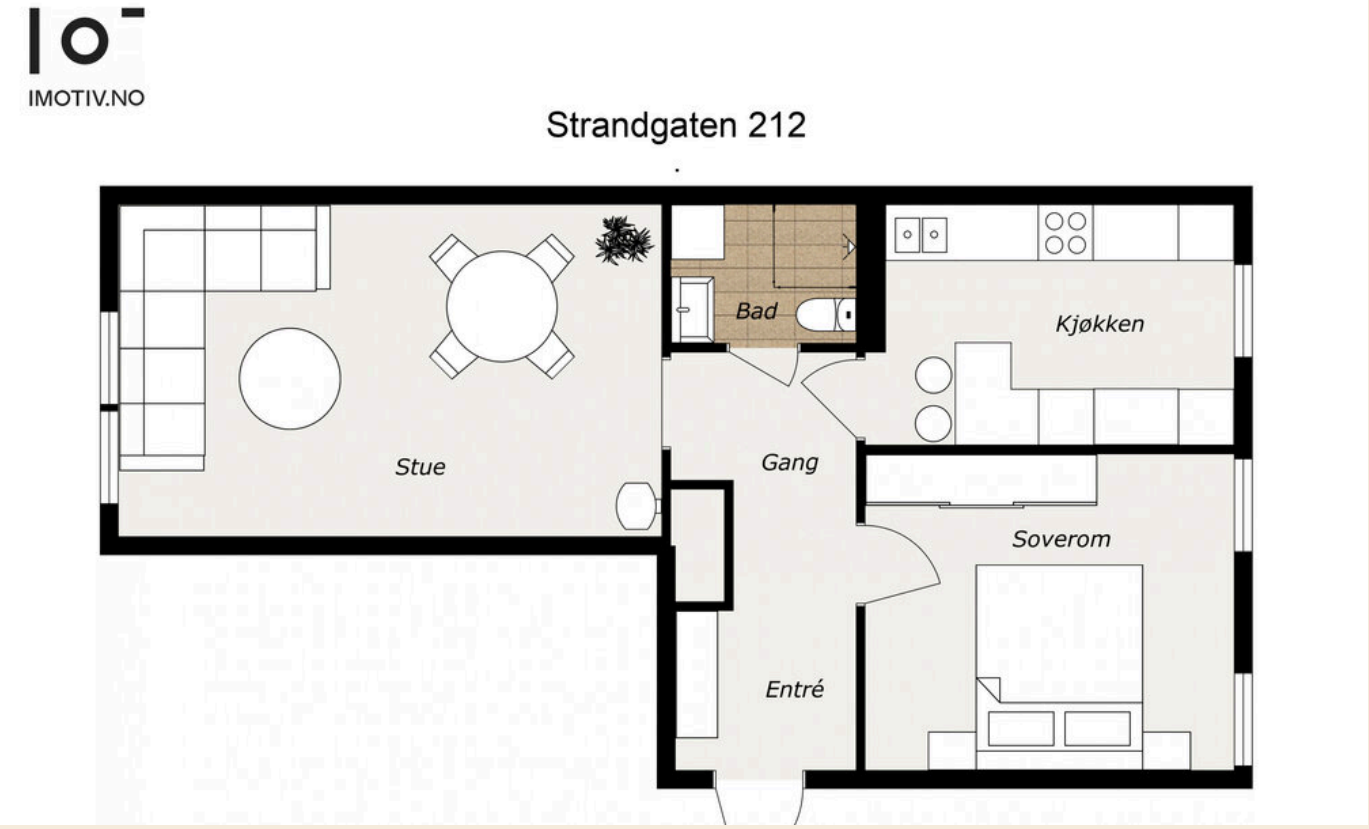
- Perfekt førstegangskjøp!
- Peis - lavere strømkostnader og masse hygge
- Mulighet for å leie parkering i aksjelaget ved ledig kapasitet
- Heis i bygget - passende flere ulike livsfaser
- Ingen dokumentavgift eller forkjøpsrett
- 2 eksterne boder
- Møbler kan følge med etter avtale

I gangavstand:

- Torgallmenningen
- Rema 1000 og Kiwi
- Lege, fysio og treningssenter
- Kort avstand til flere studiesteder som UiB og BI
- Vakre Nordnesparken og Nordnes sjøbad
- Buss og bybane

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 54 kvm
Total BRA: 54 kvm





Alternativ
planløsning

















objpict 17703855325204 0


















epoq








mesta











Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
32-0236/26

Boligtype og eierform
Aksjeleilighet (Aksje)

Selgere
Selma Lindland
Henrik Grande Skarsem

Kjøpesum og omkostninger
3 950 000,- (Prisantydning)
61 951,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 011 951,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
2 943,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)
2 938,- (Transportgebyr for aksjer)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
5 881,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
15 381,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 017 832,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 027 332,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Ved papirbasert tinglysing av pantedokument tilkommer en tilleggskostnad på kr 290,- for pantattest. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1956

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 54 kvm
Totalt BRA: 54 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 54 kvm. Entré, soverom, bad, kjøkken og stue
Total BRA: 54 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Leiligheten disponerer én ekstern bod på 2m² i kjeller, samt én ekstern bod på loft (ikke målbart bruksareal, ALH på 6m²).

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som disponeres av denne leiligheten ligger på aksjelagets fellesareal. Aksjelaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. Som følge av dette er bodens areal ikke medregnet i andelens BRA-e og totalt BRA.
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.

Parkering
- Aksjelaget har 8 parkeringsplasser som de leier ut for kr 350,- i måneden. Er det ledig parkering får man tildelt plass med én gang, dersom alle er utleid blir det satt opp et ventelistesystem.
- For øvrig parkering i offentlig gate etter gjeldende bestemmelser.

Sammendrag selgers egenerklæring
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
Eventuell kommentar: Vet at hun ene som driver resturanten i første etasje har en ulovlig fettank som

borettslaget vurderer fjernet på hennes regning.

Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
- Nei
Eventuell kommentar: Selgeren i 2025, som solgte leiligheten til oss, sa at de hadde oppgradert elektrisk anlegg nylig

Selgers egenerklæringsskjema er vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig
Frøyen Takst AS

Byggemåte
Utdrag fra tilstandsrapport:
- Grunnmur av mur/betong.
- Yttervegger oppført i murkonstruksjon med utvendig pusset og malt fasade.
- Vinduer med isolerglass.
- Etasjeskillere av antatt betong.
- Sperretak tekket med takstein.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:
- Etasjeskille og gulv på grunn
- Avløpsrør
- Vannledninger
- Varmtvannsbereder
- Overflater på våtrom
- Fallforhold på våtrom
- Membran, tettesjikt og sluk på våtrom
- Ventilasjon på våtrom

Følgende bygningsdeler er ikke undersøkt:
- Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)

Elektrisk anlegg:
- 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.

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

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Garderobeskap som ikke er fastmontert (gjelder ikke garderobeskap på soverom)

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Selger opplyser om at møbler som er tilstede i boligen under visning kan kjøpes etter avtale.

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 boligaksjeselskap. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Aksjeeier 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
Energimerking på boligen er F
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk oppvarming og gulvvarme på bad
- Ildsted i stue

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 6 090 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 576,- pr. mnd.
Inkluderer: Grunnpakke internett, kommunale avgifter og eiendomsskatt, renter og avdrag på felles lån, felles byggforsikring, strøm i fellesarealer, driftskostnader, vask av fellesareal og vaktmestertjenester.

Felleskostnadene fordeles slik:
- Andel felleskostnader kr 3 002,-
- Internett kr 574,-

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 981 038,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 924 152,- pr. 2024

Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd
Grunnpakke internett er inkludert i felleskostnadene.

Aksjeselskapet

Forretningsfører
Vestbo BBL

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i aksjelaget.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever godkjennelse fra styret ihht. aksjeloven. 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 61 951,-pr. 01.10.2026

Aksjelaget har en samlet fellesgjeld på kr 1 444 484,- fordelt på enhetene, og lånevilkårene er:

DNB Bank ASA
Annuitetslån
Rentesats: 5,4% pa.
Andel av saldo: kr 61 951,-
Siste termin: 30.12.2040

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Aksjelaget hadde et negativt årsresultat på kr -23 792,- i 2025.

Vedtekter og husordensregler
Aksjelagets vedtekter er vedlagt i salgsoppgaven.

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

Dyrehold
Det er ikke tillatt med dyrehold i boligselskapet. Dersom det finnes særskilte grunner kan det søkes styret. Det er styret i boligselskapet som skal motta og behandle søknad fra en beboer som ønsker å holde dyr. Søknaden skal være skriftlig og sendes direkte til styreleder i boligselskapet.

Aksjeselskapets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 87506448

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 590 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt for aksjelaget. Tomten er for det meste bebygd.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at aksjelaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

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

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

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en svært god og sentral beliggenhet i Strandgaten 212 på Nordnes, et attraktivt boligstrøk i Bergen. Nordnes er kjent for sine koselige brosteinsbelagte smau, tradisjonelle Bergenshus og

unike atmosfære. Her bor du i kort avstand fra sentrumskjernen med alt du skulle trenge i umiddelbar nærhet, samtidig som du kan nyte en fredelig og harmonisk beliggenhet.

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

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

Leiligheten er også svært gunstig for studenter og ansatte ved Universitetet i Bergen, Det Juridiske Fakultet og andre utdanningsinstitusjoner, som alle er innen kort gangavstand. For dagligvarehandel ligger både Kiwi og Rema 1000 rett i nærheten, noe som sørger for en praktisk og lettvint hverdag.

For den aktive ligger EVO treningssenter kun tre minutters gange unna, og det finnes også flere treningsmuligheter og rekreasjonsområder i nærheten. Offentlig transport er lett tilgjengelig med busstopp rett ved leiligheten. Fra busstoppet "Tollbodallmenningen i Strandgaten" går linje 11. Ellers finner man Byparken hvor bybanen linje 1 og 2 går, kun ca. 14 minutters gange fra leiligheten.

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 13.11.1959. Denne gjelder en 6 etasjes mur- og betongbygg med 3 etasjes mur- og betongtilbygg.

Det foreligger også ferdigattest for bruksendring bolig datert 15.08.2014.

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

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

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

Hensynssoner i kommuneplanen:
- Kulturmiljø - 1944-området - berøringsgrad 100%
- Kulturmiljø - Historisk sentrum - berøringsgrad 100%
- Båndlegging - båndlagt etter lov om kulturminner - berøringsgrad 100%
- Faresone - luftkvalitet, gul sone - berøringsgrad 100%
- Støysone - veistøy, gul sone - berøringsgrad 3,0%
- Støysone - veistøy, rød sone - berøringsgrad 17,6%

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

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

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

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

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter
På aksjelagets eiendom er det tinglyst én heftelse som følger eiendommens matrikkel. Denne omhandler bestemmelse om bebyggelse.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Aksjeboligmodellen innebærer at aksjeselskapet eier eiendommen, mens aksjeeierne eier aksjer i aksjeselskapet som gir aksjeeier leierett til en bestemt bolig.

Aksjeeierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av aksjeeierne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre aksjeeieres mislighold, eller der boligaksjeselskapet sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Aksjeboligselskapet har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapet på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Legalpanteretten følger av borettslagsloven § 5-20, da denne gjelder tilsvarende for boligaksjeselskaper, jf borettslagsloven §1-4.

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
Salg av aksjeleiligheter reguleres av kjøpsloven. Ved dette salget skal imidlertid avhendingslovens bestemmelser komme til anvendelse så langt de passer.

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo. Boligkjøperpakke kan kun tegnes av kjøper som er forbruker (privatperson som ikke handler som ledd i næringsvirksomhet).

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

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

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

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

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

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

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

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

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

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

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få
· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,30% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 52 155,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 28 900,-
Nordvik Ekstra Large kr. 12 200,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 12 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (1900kr pr visning)

Utlegg:
Informasjon forretningsfører kr. 4 750,-
Pantesperre m/urådighet aksje kr. 2 943,-

Samlet skal selger betale kr. 133 248,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 19. oktober 2026

Ansvarlig megler
Kaisa Kvamme, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 47670630

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

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

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

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

Strandgaten 212

Nabolaget Nordnes - vurdert av 222 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Familier med barn

Skoler

Nordnes skole (1-7 kl.) 248 elever, 19 klasser	4 min 0.3 km
Christi Krybbe Skoler (1-7 kl.... 172 elever, 14 klasser	17 min 1.4 km
St Paul skole (1-10 kl.) 325 elever, 26 klasser	19 min 1.5 km
Danielsen ungdomsskole Bergen ... 270 elever, 18 klasser	22 min 1.7 km
Rothaugen skole (8-10 kl.) 593 elever, 38 klasser	11 min 4.1 km
Danielsen videregående skole 520 elever, 20 klasser	17 min 1.4 km
Danielsen Intensivgymnas	18 min

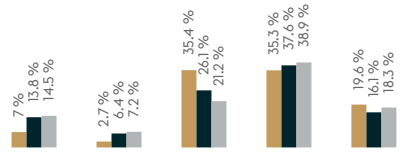
Offentlig transport

Tollbodallmenningen i Strandga... Linje 11	1 min 0.1 km
Byparken Linje 1, 2	14 min 1.2 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	21 min 1.7 km
Bergen Flesland	23 min

Barnehager

Nykirken barnehage (1-6 år) 38 barn	3 min 0.3 km
Nordnes Oppveksttun Avd barneh... 39 barn	4 min 0.3 km
Haugeveien barnehage (0-5 år) 57 barn	5 min 0.4 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100

Naboskapet
Høflige 59/100

Primære transportmidler

- Gående
- Egen bil

Sport

Nordnesveien balløkke	2 min
Nordnes skole	4 min
EVO Nordnes	3 min
MOVA Nordnes	7 min

«Sentrumsnært, men rolig og koselig.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 79/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 78/100

Trafikk
Lite trafikk 78/100



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

Strandgaten 212
5004 BERGEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1956
BRA:	56 m^2
BRA-i:	54 m^2
Rapportdato:	14.10.2026 (Gyldig til 14.10.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	5	8	0	1

Supertakst

GNR: 165 BNR: 81

Thomas Frøyen
Bygningssakkyndig fagskoleingeniør
Frøyen Takst AS

thomas@froyentakst.no
40099909

Strandgaten 212
5004 Bergen

1. Tilstandsgradene

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

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. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

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.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

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

Elektrisk anlegg

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.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Registrerte avvik
Etasjeskille og gulv på grunn	lokal høydeforskjell over 15 mm, målt innenfor 2 m (TG 2)
Avløpsrør	avløpsledningene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
Vannledninger	vannrørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
Varmtvannsbereder	- berederen er ikke lekkasjesikret (TG 2) - berederen har nådd en alder (over 20 år) som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
Våtrom - Overflater	
Våtrom - Fallforhold	- utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen (TG 2) - lokalt motfall/ujevnt fall med fare for vannansamling (TG 2)
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk	- vanntett sjikt har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2) - ufagmessig utførelse av membran/tettesjikt rundt sluk (TG 2)
Våtrom - Ventilasjon	kun lufteventil i yttervegg/oppdriftsventilasjon (naturlig) (TG 2)

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Registrerte avvik
Våtrom - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
14.10.2026	**14.10.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**As Strandgaten 212**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**
Navn:	**Aksjeeier: Henrik Grande Skarsem**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Aksjeeier: Selma Lindland**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

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



Om bygningssakkyndig:

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

Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse:	**Strandgaten 212, 5004 Bergen**						
Kommunenr:	**4601**	Gårdsnr:	**165**	Bruksnr:	**81**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:	**H0203**		
Byggeår:	**1956** - Kilde: PropCloud						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
BYGGEMÅTE
Grunnmur av mur/betong. Yttervegger oppført i murkonstruksjoner med utvendig pusset og malt fasade. Vinduer med isolerglass. Etasjeskillere av antatt betong. Sperretak tekket med takstein.

OVERFLATER
Gulv: Fliser på bad og del av entré. Parkett på øvrige rom.
Vegg: Fliser på bad. Ellers malte flater.
Tak: Malte flater og hinlingsplater.

OPPVARMING
Elektrisk oppvarming og gulvvarme på bad. Ildsted i stue.

VENTILASJON
Naturlig ventilasjon.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2015	Nye vinduer (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-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	**54**	**54** - Entré: 7,3 m² - Soverom: 13,0 m² - Bad: 2,6 m² - Kjøkken: 9,1 m² - Stue: 19,7 m² Takhøyde stue: 2,40m 2,3 m² går med som areal av innvendige vegger/innkassinger/pipeløp etc.	**0**	**-**	**-**
Kjeller	**2**	**0**	**2** - Ekstern kjellerbod	**-**	**-**
Loft	**0**	**0**	**0** - Ekstern loftsbod (ikke målbart bruksareal)	**-**	**-**
Totalt m²	**56**	**54**	**2**	**0**	**0**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	6	0	6
Totalt m²	**6**	**0**	**6**

Kommentar til arealberegning

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

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

6. Hovedrapport

6.1 Lovlighet / HMS

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

6.2 Vinduer og dører — TG-1

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**Se «tiltak» for mer informasjon vedr oppgraderinger.**

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags isolerglass i trekarmer.
Entrédør med Brann-/lydklasse B30/35db.

Oppsummering — **TG-1**

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

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

6.3 Kjøkken



Overflater og innredning

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Oppsummering overflater og innredning	TG-1

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask.

Integrerte hvitevarer:
- Keramisk platetopp
- Steikeovn
- Mikrobølgeovn
- Oppvaskmaskin

Kjøkken fremstår i normalt god stand. Ikke avdekket nevneverdige avvik utover et eldre fuktmerke ved kjøleskap.

Avtrekk

Type avtrekk	**Mekanisk**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Oppsummering avtrekk	TG-1

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn — TG-2

Type	**Betongdekke**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Registrerte avvik

- Lokal høydeforskjell over 15 mm, målt innenfor 2 m

Oppsummering	TG-2

Etasjeskillet er registrert som betongdekke, og det er ikke foretatt endringer etter byggeår. Ved måling med krysslaser ble det påvist en lokal høydeforskjell på ca. 16 mm innenfor 2 meter, noe som overstiger standardens krav til godkjente måleavvik. Det ble ikke avdekket vesentlige skjevheter med konstruksjonsmessige negative konsekvenser. Det bemerkes at etasjeskillere i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til planhet og stivhet, da de er oppført etter eldre forskrifter. Tilstandsgrad 2 er gitt på bakgrunn av det registrerte måleavviket.

6.5 Avløpsrør — TG-2



Type avløpsrør	**Støpejern**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Registrerte avvik

- Avløpsledningene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering	TG-2

Avløpsrørene er av støpejern fra byggeåret, og det er ikke registrert endringer etter dette. Rørene har nådd en høy alder som gir usikker fremtidig funksjon og økt risiko for lekkasjer og skader i tiden som kommer. Lufting av kloakk over tak er ikke påvist, men ved nedspyling i klosett ble det ikke registrert endring i vannstanden i sluket, og luftingen vurderes derfor å være ivaretatt.

Kontrollen er avgrenset til innvendige avløp i leiligheten og stopper ved sluk/etasjeskiller, mens avløp under bakken ut mot offentlig nett ikke er vurdert og normalt er sameiets/borettslagets ansvar. Samlet gir alderen på avløpsanlegget tilstandsgrad 2, og utskifting må påregnes innen overskuelig fremtid.

6.6 Vannledninger TG-2



Type vannledninger	Kobber
Er hovedstoppekran lokalisert og funksjonstestet?	Ja
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ukjent

Registrerte avvik

- Vannrørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon



Oppsummering	TG-2

Rørene har nådd en alder hvor det er økt risiko for lekkasjer, og fremtidig funksjon vurderes som usikker. På grunn av alderen settes tilstandsgrad 2. Dersom rørene ikke skiftes, må det påregnes økende risiko for lekkasjer og følgeskader over tid. Kontrollen er avgrenset til innvendige rør i leiligheten og stopper ved veggjennomføringer; øvrige anlegg er borettslagets ansvar. Det er ukjent om det er foretatt endringer etter byggeår.

6.7 Elektrisk

Beskrivelse

Sikringsskap i felles gang med automatsikringer og skrusikringer.

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	Ja

2025: Skiftet ut sikringer.

Ukjent historikk på anlegg. Det er derfor uvisst om det er foretatt endringer som krever fremvist samsvarserklæring utover sikringer skiftet i 2025.

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall kurser?	Nei

Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke kontrollerbart**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering

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. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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.

6.8 Varmtvannsbereder — TG-2





Volum (liter)	**77 liter**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**Tidlig 2000-tallet**

Registrerte avvik

- Berederen er ikke lekkasjesikret
- Berederen har nådd en alder (over 20 år) som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering **TG-2**

Varmtvannsberederen har et volum på 77 liter og ble montert tidlig på 2000-tallet. Berederen er ikke lekkasjesikret, og den har nådd en alder på over 20 år som gir usikker fremtidig funksjon. Manglende lekkasjesikring innebærer risiko for vannskader dersom berederen begynner å lekke. På grunn av alderen bør det påregnes utskifting.

6.9 Ventilasjon TG-1

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

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

6.10 Våtrom







Er det behov for totalrenovering av våtrom?	**Nei**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**

Beskrivelse

Ukjent alder men antatt fra tidlig 2000-tallet.

Overflater

Type vegg	**Flis**
Type gulv	**Flis**

Oppsummering overflater **TG-2**

Våtrommet har flislagte overflater på både gulv og vegg. Overflatene fremstår med alminnelig bruksslitasje sett i forhold til alder. Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av alder og forventet gjenværende levetid. Det må påregnes at overflatene vil kreve utbedring eller fornyelse på sikt.

Fallforhold

Beskrivelse

Motfall til sluk er registrert (ca 3mm). Oppkant ved dør på ca 40mm sikrer badet ved evt lekkasjevann på badet.
Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk. Det gis TG 2 på fallforhold selv om det er registrert motfall til sluket (normalt gis TG 3 på motfall). Dette med hensyn til god oppkant ved dør (sokkelflis). Bakomliggende membran er naturligvis ikke mulig å kontrollere.

Registrerte avvik

- Utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen
- Lokalt motfall/ujevnt fall med fare for vannansamling

Oppsummering fallforhold **TG-2**

Tiltak for å bedre fallforholdene må utføres ved en fremtidig oppgradering av våtrommet.

Membran, tettesjikt og sluk

Type tettesjikt	**Tettesjikt med ukjent utførelse**
Type sluk	**Støpejern**

Registrerte avvik

- Vanntett sjikt har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon
- Ufagmessig utførelse av membran/tettesjikt rundt sluk

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

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

Badet har tettesjikt av ukjent utførelse og sluk i støpejern. Det vanntette sjiktet har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon, og det er registrert ufagmessig utførelse av membran/tettesjikt rundt sluket. Slike forhold innebærer økt risiko for fuktinntrengning i tilstøtende konstruksjoner dersom de ikke utbedres. Tilstanden tilsier at man bør påregne utbedring eller full renovering av våtrommet i nær fremtid.

Inntil badet renoveres anbefales det bruk av dusjkabinett.
Dersom alder på badet er fra før år 2000 vil dette automatisk gi en TG 3 etter dagens NS 3600. Det er imidlertid ukjent hvor gammelt badet er.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Inneholder:
- Gulvmontert toalett
- Benkeskap med servant
- Dusjdører i glass
- Opplegg for vaskemaskin

Oppsummering sanitærutstyr **TG-1**

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Naturlig ventilasjon**

Registrerte avvik

- Kun lufteventil i yttervegg/oppdriftsventilasjon (naturlig)

Oppsummering 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. Montering av mekanisk avtrekk bør monteres dersom dette godkjennes av aksjelaget.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)

Beskrivelse
Omsluttende vegger er oppført i stående treplank. Det er derfor ikke foretatt hulltaking da dette innebærer risiko for punktering av membran/tettesjikt. 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.

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	**TG-IU**
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

Er det fremlagt dokumentasjon?	**Dokumentasjon er ikke fremlagt (ikke dokumentert utførelse)**

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Selma Lindland	9578-5999-4-4261247	2026-10-04 13:59:35
Henrik Grande Skarsem	9578-5997-4-3950566	2026-10-04 14:05:22

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
4. okt. 2026

Oppdragsnummer
32-0236/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Strandgaten 212, 5004 BERGEN

Meglerfirma
Nordvik Bergen Vest

Selgere
Selma Lindland, Henrik Grande Skarsem

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
8. august 2025

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja, forsikret via borettslag eller sameie

Utført arbeid

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

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

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

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

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?

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet at hun ene som driver resturanten i første etasje har en ulovlig fettank som borettslaget vurderer fjernet på hennes regning.

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

Eventuell kommentar: Selgeren i 2025, som solgte leiligheten til oss, sa at de hadde oppgradert elektrisk anlegg nylig

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 32-0236/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Henrik Grande Skarsem	**2026-10-04**	**Selma Lindland**	**2026-10-04**

Identifikasjon

Henrik Grande Skarsem

Identifikasjon

Selma Lindland

Signicat

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Strandgaten 212
Postnr	5004
Sted	BERGEN
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	165
Bnr.	81
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	139285611
Bolignr.	H0203
Merkenr.	A2021-1313932
Dato	19.09.2021



Innmeldt av	Yngve Alrek Misje

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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

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

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

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

Målt energibruk

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)

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1956
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	55
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Strandgaten 212
Postnr/Sted: 5004 BERGEN
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0203
Dato: 19.09.2021 12:43:53
Energimerkenummer: A2021-1313932
Ansvarlig for energiattesten: Strandg 212 AS
Energimerking er utført av: Yngve Alrek Misje

Gnr: 165
Bnr: 81
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 139285611

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere 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 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 5: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 7: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak

Tips 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: 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.

Tips 9: 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.

Tips 10: Fyr riktig med ved

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

Vedtekter.

for AS Strandgaten 212 org nr. 829 946 122

vedtatt på generalforsamling den 21.mars 2011. Sist endret på generalforsamling 10.06.15.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

AS Strandgaten 212 er et selskap som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett), samt at tre andelseiere utøver næringsvirksomhet fra selskapets næringslokaler på gateplan. Selskapet skal drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor-forretningsfører

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

Vestbo er selskapets forretningsfører.

.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Det er 680 andeler fordelt med 34 andeler til hver leilighet/næringslokale. Hver andel er på kroner 150.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere med borett i selskapet. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel
Styret kan etter søknad innvilge næringsdrivende eierskap til inntil to næringslokaler. De får i så fall kun stemmerett for en andel.
(3) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(4) Ved juridiske personers og kreditorers eie av andel i selskapet, må vilkåret i punkt 2-1 om hvem som kan bebo leiligheten være oppfylt.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av selskapets vedtekter samt fastsatte ordensregler for eiendommen.

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sine andeler til en leilighet/næringslokale, men erververen må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet.

(2) styret 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 styret å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til styret. 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 andelene.

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i selskapet.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andelseier har enerett til å bruke en bolig i aksjeselskapet 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. Andelseierne av lokalene på gateplan skal benytte lokalene til næringsareal..

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

(3) Både andelseiere til boliger og til næringslokalene skal behandle disse, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen, næringslokalet 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 nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen eller næringseiendommen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

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

4-2 Bruksoverlating

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen eller næringseiendommen.

(3) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor selskapet.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt.

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen eller næringslokalet, og andre rom og annet areal som hører til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater i boligen eller næringslokalet. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av slikt som ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer samt inngangsdør til boligen.

(3) Andelseier har også ansvar for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til selskapets felles-/hovedledning.

(4) Andelseieren skal holde boligen og næringslokalet fri for innsekter og skadedyr. Ved behov, og der opprinnelsen til plagene er usikker, kan selskapet for egen regning utføre sanering av skadedyr og innsekter uten at andelseieren kan nekte selskapet adgang til boligen.

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

(6) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen eller næringslokalet selv om det skulle ha vært utført av forrige andelseier.

(7) Selskapet og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine

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

(2) Rør, sikringsskap, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal selskapet holde ved like. Selskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen.

(3) Selskapet vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til fellesarealer fra gateplan og parkeringsareal (totalt 4 stk), samt dører mellom fellesareal. Reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, rør, og ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor selskapet 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
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge vedkommende å selge andelen, jfr akselovens kap VIII. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve andelene solgt.

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en fastsatt nøkkel

(2) Felleskostnadene betales hver måned. Selskapets styre kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(3) 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 Selskapets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har selskapet 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) Selskapet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med ett varamedlem.

(2) Funksjonstiden for styreleder er ett år og de andre medlemmene er to år. Varamedlem velges for ett år. Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret og styreleder skal velges av generalforsamlingen. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

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

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.
(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall (av de stemmeberettigede inkl fullmakter), fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie.
3. salg eller kjøp av fast eiendom,

4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
Leder og ett styremedlem i fellesskap representerer selskapet utad og tegner i dets navn.

9. Generalforsamlingen

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

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

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst fem andelseiere som til sammen har minst en fjerdedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker 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, eller forretningsfører på vegne 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 aksjeloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

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

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 For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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 selskapet får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om aksjeselskap(aksjeloven) av 13.6.1997.

AS Strandgaten 212

ORDENSREGLER

1. ALMINNELIGE ORDENSREGLER

1.1 Enhver aksjeeier og hans familiemedlemmer/ ansatte skal medvirke til at alminnelig ro og orden hersker innenfor eiendommens område.

1.2 Beboere er videre forpliktet til å ta alminnelige hensyn til sine naboer.

1.3 Sang, høylytt tale og bruk av musikkinstrumenter er ikke tillatt før kl. 07.30 og etter kl. 23.00. Sett ikke høyttalere på unødig høyt lydnivå.

1.4 Fyll og bråk i leiligheter/ næringslokale, eller på eiendommens område for øvrig betraktes som grovt brudd på ordensreglene, og kan føre til salg og fravikelse.

1.5 Gate- og bakdører skal være låst hele døgnet. De som kommer inn, eller har gjester som går ut, er forpliktet til å påse at der er låst og eventuelt lys slukket.

1.6 Arbeid i huset som kan være til ulempe for naboene, som hamring, boring etc. må ikke skje før kl. 07.30 og etter kl. 21.30. Fra lørdag kl. 16.00 til mandag kl. 07.30 er slikt arbeid forbudt. Det samme gjelder på helligaftener og helligdager.

2. BRUK AV FELLESROM

2.1 Fellesrom i eiendommen skal ikke benyttes til andre formål enn det de er bestemt for, med mindre styrets tillatelse er innhentet.

2.2 Barnevogner, sykler, ski og kjelker m.m. skal ikke settes i trappeoppganger, men skal plasseres på loft eller i kjeller.

2.3 Vaskeriet skal rengjøres etter bruk. Vaskeriets maskiner skal ikke benyttes etter kl. 22.00.

2.4 Det er strengt forbudt å foreta banking av matter, løpere, tepper o.l. fra vindu.

3. RENHOLD

3.1 Renhold av kjeller og loft utføres av den styret utpeker.

3.2 Ved snøfall foretas snømåking av den styret utpeker.

3.3 Renhold av gang og trappe mellom etasje, utføres av innleid renholder.

3.4 Husholdningsavfall skal kastes i bossug. For info vises til BIR.

4. LEIE AV PARKERINGSPLASS OG TRAFIKKBESTEMMELSER

4.1 Parkering på eiendommen er kun tillatt på det området styret har avsatt til dette formål. Styret leier ut oppmerkede parkeringsplasser mot en månedlig sum.

4.2 Tildelte parkeringsplasser følger ikke med leilighet/ næringslokale ved salg, eller utleie.

4.3 Det tillates ikke kjøretøy på parkeringsplassene som overstiger følgende mål: 5030 mm lengde, 2000 mm bredde. Merk at målene gjelder kjøretøyet, og det må dermed tas hensyn til at man skal komme seg ut og inn av kjøretøyene. Kjøretøyet må parkeres i 1,5 m avstand fra vinduene, slik at disse kan åpnes som normalt.

4.4 Styret har anledning til å bytte på plassering av bilene slik det anses nødvendig. Hovedregelen er et kjøretøy per parkeringsplass. Dersom man ønsker ha to kjøretøy, t.d. motorsykkel og personbil, må disse stå innenfor målene som er gitt. Lar dette seg ikke gjøre, tillates det ikke.

4.5 Kjøretøy som er feilparkert, eller parkert på en slik måte at de volder ulempe for annen ferdsel, kan av styret forlanges fjernet. Dersom innehaver ikke kan finnes, har styret hjemmel til å fjerne bilen på eiers regning.

4.6 Alt arbeid på kjøretøyet som tilgrisende og forstyrrende på området er forbudt.

4.7 De respektive aksjeeiere som får besøk av personer med bil er forpliktet til å forvisse seg om at parkeringsbestemmelsene på eiendommens område blir fulgt.

5. SKADER ETC.

5.1 Enhver aksjeeier og eller leietaker er ansvarlig (også økonomisk) for de skadeverk han selv, eller hans familiemedlemmer/ ansatte måtte påføre eiendommen.

5.2 Alle henvendelser om skader, mangler og lignende skal skje skriftlig til styret.

6. FREMLEIE, (BRUKSOVERLATING)

6.1 Fremleie er ikke tillatt uten styrets skriftlige godkjenning.

6.2 Søknad om godkjenning av fremleie må være innsendt og godkjent før eventuell innflytting.

7. DIVERSE

7.1 Søknad om dyrehald *skal* sendast til styret. Styret *kan* godkjenne dette. Ordlyden «kan» tilseier at det ikke er gitt at dette blir godkjent, og det er en konkret vurdering som blir tatt av styret

7.2 Ved brudd på dette ordensreglementet, vil styret forholde seg til selskapets vedtekter pkt. 6, og borettslagsloven.

7.3 Eiendommens styre har fullmakt til å endre eller tilføye punkt til dette reglementet, dersom styret finner dette nødvendig og hensiktsmessig.

7.4 Disse ordensreglene er godkjent på ordinær generalforsamling for regnskapsåret 2003 og trer i kraft umiddelbart.

Sist endret 14.11.2023.

STYRET

Innkalling til
Generalforsamling
AS Strandgaten 212



Innkalling til ordinær generalforsamling for AS Strandgaten 212

Dagsorden

1 Konstituering

- 1.1 Status fremmøte
- 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 2025

3 Godkjenning av årsregnskap for året 2025

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

- 6.1 Tak på lavbygg
- 6.2 Klima i kjeller

Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutninger i andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen, med mindre alle aksjonærene i selskapet samtykker, jf. aksjeloven § 5-14 (1).

19.05.2026

Styret

Vedlegg: Regnskap, revisjonsberetning og fullmaktsskjema

2. Årsberetning 2025

Årsberetning for 2025 skal legges frem dersom styret ønsker det, eller dersom vedtektene krever det. Årsberetningen tas til etterretning.

Forslag til vedtak: Årsberetning for 2025 ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2025

Årsregnskapet 2025 er vedlagt innkallingen. Årsregnskapet skal godkjennes.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet 2025 ble godkjent.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar for foregående periode fastslås til kr. 40 000,- som fordeles mellom styrets medlemmer.

5. Valg

Et styremedlem ønsker å trekke seg fra vervet, og det er behov for nytt varamedlem. Styret har ikke lykkes med å finne noen som vil stille til valg.

5.1 Valg av styreleder

Styreleder velges normalt for en periode på to år om gangen. Nåværende styreleder ble valgt ved generalforsamling i 2025.

Forslag til vedtak: Det er ikke valg av styreleder i år.

5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for en periode på to år om gangen.

- Brage Thunestvedt Hatløy, styremedlem, er valgt for 2 år i 2025, men ønsker å trekke seg fra styret.
- Nicoline Coulson ble valgt i 2025, og er ikke på valg i år.

5.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

6. Saker

6.1 Tak på lavbygg

Vurdering av behov for utskiftning av tak lavbygg. Styret har mottatt ønske om å ta opp på generalforsamling potensielt behov for å skifte tak på lavbygget på grunn av mistanke om lekkasje.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen oppfordrer styret å følge opp saken videre og foreta nødvendige undersøkelser og vurderinger. Styret legger saken frem for generalforsamlingen på nytt dersom viser seg å være behov for tiltak som del av vedlikeholdsplanen.

Styrets innstilling: Fagkyndig har gjennomført en kontroll av forholdet. Rapporten har ikke påvist forhold som tilsier at det er lekkasje.

Styret registrerer samtidig at taket er av eldre dato, og vil følge opp den generelle vedlikeholdstilstanden nærmere. Styret foreslår at vi følger opp saken videre og foretar nødvendige undersøkelser og vurderinger, samt legger saken frem for generalforsamlingen på nytt dersom viser seg å være behov for tiltak som del av vedlikeholdsplanen.

6.2 Klima i kjeller

Forbedring av klima i kjeller. Per nå opplever beboere både fukt og lukt i kjelleren.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen oppfordrer styret til å vurdere tiltak for å forbedre tilstanden i kjelleren.

Styrets innstilling: Styret vil ta en vurdering på om det trengs en større avfukter evt. andre tiltak for å bedre tilstand i kjelleren.

Fullmakt

Undertegnede gir herved (fyll inn navn):_____

fullmakt til å møte og avgi stemme på mine vegne på generalforsamling for AS Strandgaten 212 mandag 01.06.2026

Sted:_____ Dato:_____

_____

Eiers signatur og navn i blokkbokstaver

Kun eiere eller personer med fullmakt har stemmerett.

Årsberetning 2025 for AS Strandgaten 212

Virksomhetens art og lokalisering

AS Strandgaten 212 er et boligaksjeselskap som har til formål å skaffe aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Selskapet ligger i Bergen kommune

Styrets arbeid

Styret har avholdt 2 møter i 2025/2026.

Har ellers hatt god digital dialog.

Styrets viktigste arbeidsoppgaver i beretningsperioden har vært organisering av:

-Følge opp innmeldte saker fra beboere.

-Løpende vedlikehold av fellesområder
-Mindre reparasjoner ved behov

-Reparert heis.

-Pågående sak med tak på lavbygg.

-Satt inn avfukter i kjeller.

-Satt opp felleskostnader pga. generell prisstigning på forsikringer mm.

I året som kommer mener styret det vil være riktig å konsentrere seg om:

-Se på behov for utskifting av tak på lavbygget.

-I oppfølging av en sak ble vi gjort oppmerksom på sprekker i fasaden mot Strandgaten. De forhold som forekom i rapporten blir tatt med i styrets videre arbeid.

-Evt. gå til anskaffelse av elektroniske ringeklokker.

-Kloakklukt i kjeller.

Vedlikehold og påkostninger

Styret har i løpet av året utført følgende vedlikeholdsoppgaver:

-Mindre vedlikeholdsoppgaver utført av vaktmester.

-Reperasjon av heis.

-En beboer oppdaget rotter i kjelleren i høst. Vaktmester satt ut feller, har ikke sett spor etter de i etterkant.

Følgende vedlikeholdsoppgaver gjenstår/planlegges utført:

-Feilsøking pågår ang. kloakklukt i kjelleren.

Det er i løpet av året utført 0 (antall) timer dugnadsarbeid. De viktigste arbeidsoppgavene som er utført på dugnad er:

Boliglagets bygningsmasse og eiendommer framstår i dag slik: gammel bygning men i god stand. Taket på lavbygget må vurderes skiftet i nær framtid.

Internkontroll / HMS

Det følger av internkontrollforskriften at alle boligselskaper er pålagt å ha et dokumentert system for helse, miljø og sikkerhet (HMS).Det er styret som er ansvarlig for internkontroll og benytter følgende system for HMS arbeid:

-Regelmessig kontroll av heis.

-El-kontroll fellesareal er styrets ansvar.

-Vaktmester noterer ned ved skifting av batterier i brannalarmer.

-Alle beboere har selv ansvar for eget elektrisk anlegg. Lokal sjekk har nylig blitt gjennomført i flere leiligheter.

Forretningsførsel, revisjon og forsikring

Boliglagets forretningsfører er Vestbo BBL

Boliglagets revisor er Ernst & Young AS

Boliglagets forsikringsselskap er Gjensidige.

Boliglaget har tegnet følgende forsikringer: Fullverdiforsikring på eiendomsmassen

Boliglagets egenandel ved skade er kr 15 000,-. Ved skader forårsaket av beboer/aksjonær, må beboer/aksjonær selv dekke egenandel. Innbo og løsøre må forsikres av den enkelte beboer/aksjonær.

Det er siste år registrert 0 skadesaker.

Disse skyldes i hovedsak:

Henvendelser i tilknytning til skadesaker rettes til Vestbo.

Styresammensetning/andre tillitsvalgte

Styret har siden ordinær generalforsamling mandag 05.05.2025 bestått av:

Styreleder, Lisa Marvik
Styremedlem, Brage Thunestvedt Hatløy
Styremedlem, Nicoline Coulson
Varamedlem, Vaneeda Shalini Devi A Allken

Andre tillitsvalgte i perioden: F.eks. valgkomite, dugnadsleder etc.

Av styrets medlemmer er følgende på valg:

Styremedlem

Varamedlem

Årsmeldingen er godkjent av styret 19.05.2026

887 AS Strandgaten 212 RESULTATREGNSKAP 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		730 680	748 110	730 680	873 588
Andre inntekter	7	134 386	134 411	122 040	137 340
SUM INNTEKTER		**865 066**	**882 521**	**852 720**	**1 010 928**
KOSTNADER:					
Styrehonorar	8	40 000	35 000	22 000	40 000
Arbeidsg.avg., personalkostn.	8	5 640	4 935	3 102	5 640
Forretningsførsel		61 211	53 826	59 207	63 660
Andre honorarer		7 831	2 502	2 500	2 500
Forsikringspremier		103 817	93 166	95 744	114 200
Energikostnader		16 279	16 818	23 283	17 000
Kommunale avgifter		328 611	292 060	324 000	346 200
Andre driftskostnader	9	155 821	148 592	185 832	177 510
Vedlikehold	10	97 401	21 810	105 000	105 000
Rehabilitering		0	7 126	0	0
SUM KOSTNADER		**816 611**	**675 835**	**820 668**	**871 710**
DRIFTSRESULTAT		**48 455**	**206 686**	**32 052**	**139 218**
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		13 783	16 012	0	0
Finanskostnader		86 030	95 140	90 310	76 355
NETTO FINANSPOSTER		**-72 247**	**-79 129**	**-90 310**	**-76 355**
ÅRSRESULTAT	**1, 4**	**-23 792**	**127 557**	**-58 258**	**62 863**
Overføringer og disponeringer		**-23 792**	**127 557**	**0**	**0**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
Eiendom	2, 3	931 500	931 500
Sum anleggsmidler		**931 500**	**931 500**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer:			
Kundefordringer		0	27 076
Restanser felleskostnader		8 628	13 252
Vestbo i mellomregning		0	663 292
Andre fordringer		135 032	113 205
Bankinnskudd og kontanter:			
Innestående bank		579 773	106 936
Sum omløpsmidler		**723 433**	**923 761**
SUM EIENDELER		**1 654 933**	**1 855 261**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
INNSKUTT EGENKAPITAL:			
Aksjekapital	4	102 000	102 000
Sum innskutt egenkapital		**102 000**	**102 000**
OPPTJENT EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital	4	-213 694	-189 902
Sum opptjent egenkapital		**-213 694**	**-189 902**
Sum egenkapital	**4**	**-111 694**	**-87 902**
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Pant-og gjeldsbrev lån	5, 6	1 494 396	1 555 971
Borettsinnskudd	6	258 500	258 500
Sum langsiktig gjeld:		**1 752 896**	**1 814 471**
Kortsiktig gjeld:			
Forskuddsbetalt felleskostnader		12 072	22 463
Leverandørgjeld		1 659	106 229
Sum kortsiktig gjeld		**13 731**	**128 692**
Sum gjeld:		**1 766 626**	**1 943 163**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 654 933**	**1 855 261**

Sted:_____, dato:_____

Lisa Marvik	Nicoline Coulson	Brage Thunestvedt Hatløy
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

Skatt

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

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

Virksomheten ligger i Bergen kommune

Varige driftsmidler

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

Fordringer

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

Inntekter

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

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 31.12.25	Regnskap 2024
A. Disponible midler pr. 01.01.	**795 070**	**724 517**
B. Endring disponible midler		
Årsresultat (se resultatregnskap)	-23 792	127 557
Endring langsiktig gjeld (avdrag/opptak)	-61 576	-57 004
B. Årets endring i disponible midler	**-85 367**	**70 553**
C. Disponible midler	**709 702**	**795 070**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans	0	663 292
Kortsiktige fordringer	143 660	153 533
Kontanter og bankinnskudd	579 773	106 936
Omløpsmidler	**723 433**	**923 761**
Kortsiktig gjeld	**-13 731**	**-128 692**
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	**709 702**	**795 070**

Note 2 - Anleggsmidler/varige driftsmidler

	Bygningsmessige Anlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	931 500
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	931 500
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	931 500
Anskaffelsesår :	1955
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 3 - Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør

	Regnskap 2025
1100 Bygningsmessige anlegg	931 500
Sum	**931 500**

Note 4 - Egenkapital

	01.01.2025	Årets resultat	31.12.2025
Endring av egenkapital i år			
Innskutt egenkapital	102 000	0	102 000
Annen egenkapital	-189 902	-23 792	-213 694
Sum egenkapital 31.12.	**-87 902**	**-23 792**	**-111 694**

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 5 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Lånenummer:	**12132270382**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2016
Rentesats:	5.25 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.12.2040
Opprinnelig lånebeløp:	2 150 000
Lånesaldo 01.01:	1 555 971
Avdrag i perioden:	61 576
Lånesaldo 31.12:	**1 494 396**
Saldo 5 år frem i tid:	1 119 170

Note 6 - Gjeld som er sikret med pant utgjør

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
2230 Andre pantelån	1 494 396	1 555 971
2250 Borettsinnskudd	258 500	258 500
Sum	**1 752 896**	**1 814 471**

Note 7 - Andre inntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
3616 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	101 796	101 796
3685 Diverse inntekter fri	22 446	32 615
3686 Kundeutbytte	10 144	0
Sum	**134 386**	**134 411**

3685: Ekstra innkreving forsikring restaurant og inntekter fellesvaskeri.

Note 8 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
5330 Styrehonorar	40 000	35 000
5400 Arbeidsgiveravgift	5 640	4 935
Sum	**45 640**	**39 935**

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i regnskapsåret.

Note 9 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6330 Vaktmestertjenester	34 237	34 181
6395 Sommer- og vinterkostnader	0	2 193
6980 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	120 270	112 177
7720 Generalforsamling	619	0
7770 Bank og kortgebyrer	0	42
7771 Omkostninger inkasso- og finansforetak	577	0
7772 Andre gebyrer	118	0
Sum	**155 821**	**148 592**

Note 10 - Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	17 623	0
6640 Periodisk vedlikehold	52 772	10 283
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	27 006	1 528
6695 Forsikringsskadesaker	0	10 000
Sum	**97 401**	**21 810**

Resultat og balanse med noter for AS Strandgaten 212.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For AS Strandgaten 212

Styreleder	Lisa Marvik (sign.)	23.03.2026
Styremedlem	Brage Thunestvedt Hatløy (sign.)	19.03.2026
Styremedlem	Nicoline Coulson (sign.)	21.03.2026

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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i AS Strandgaten 212 mandag 01.06.2026 kl. 17:30 - Vestbo sine lokaler .

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

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

Vedtak:

Antall fremmøtte aksjonær: 5

I tillegg ble det fremlagt 0 fullmakter.

Total antall stemmer: 5

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Innkalling og dagorden tas til godkjenning.

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent.

1.3 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble følgende valgt: Tea Borgen Moen, Vestbo BBL.

1.4 Valg av referent

Vedtak:

Som referent ble følgende valgt: Tea Borgen Moen, Vestbo BBL.

1.5 Valg av protokollvitne

I tillegg til møteleder skal protokollen undertegnes av en aksjonær.

Vedtak:

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble følgende valgt: Kristin Jørgensen.

1.6 Valg av tellekorps

Vedtak:

Som tellekorps ble følgende valgt: Ikke tellekorps.

2.

Årsberetning 2025

Årsberetning for 2025 skal legges frem dersom styret ønsker det, eller dersom vedtektene krever det. Årsberetningen tas til etterretning.

Vedtak:
Årsberetning for 2025 ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2025

Årsregnskapet 2025 er vedlagt innkallingen. Årsregnskapet skal godkjennes.

Vedtak:
Regnskapet for 2025 ble godkjent.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

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

Vedtak:
Godtgjørelse for foregående styreperiode settes til kr. 40 000 til fordeling blant styrets medlemmer.

5. Valg

5.1 Valg av styreleder

Styreleder velges normalt for en periode på to år om gangen. Nåværende styreleder ble valgt ved generalforsamling i 2025.

Vedtak:
Styreleder er ikke på valg i år.

5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for en periode på to år om gangen.

- Brage Thunestvedt Hatløy, styremedlem, er valgt for 2 år i 2025, men ønsker å trekke seg fra styret.
- Nicoline Coulson ble valgt i 2025, og er ikke på valg i år.

Vedtak:
Som styremedlemmer ble følgende valgt: Kristin Jørgensen.

5.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

Vedtak:
Som varamedlemmer ble følgende valgt: Selma Lindland.

5.4 Styrets sammensetning etter valget

Vedtak:
Etter valget består styret av:

Lisa Marvik styreleder valgt for 2 år i 2025

Nicoline Coulson styremedlem valgt for 2 år i 2025

Kristin Jørgensen styremedlem valgt for 2 år i 2026

Selma Lindland varamedlem valgt for 1 år i 2026

6. Saker

6.1 Tak på lavbygg

Vurdering av behov for utskiftning av tak lavbygg. Styret har mottatt ønske om å ta opp på generalforsamling potensielt behov for å skifte tak på lavbygget på grunn av mistanke om lekkasje.

Vedtak:
Saken ble tatt til orientering.

6.2 Klima i kjeller

Forbedring av klima i kjeller. Per nå opplever beboere både fukt og lukt i kjelleren.

Vedtak:
Saken ble tatt til orientering.

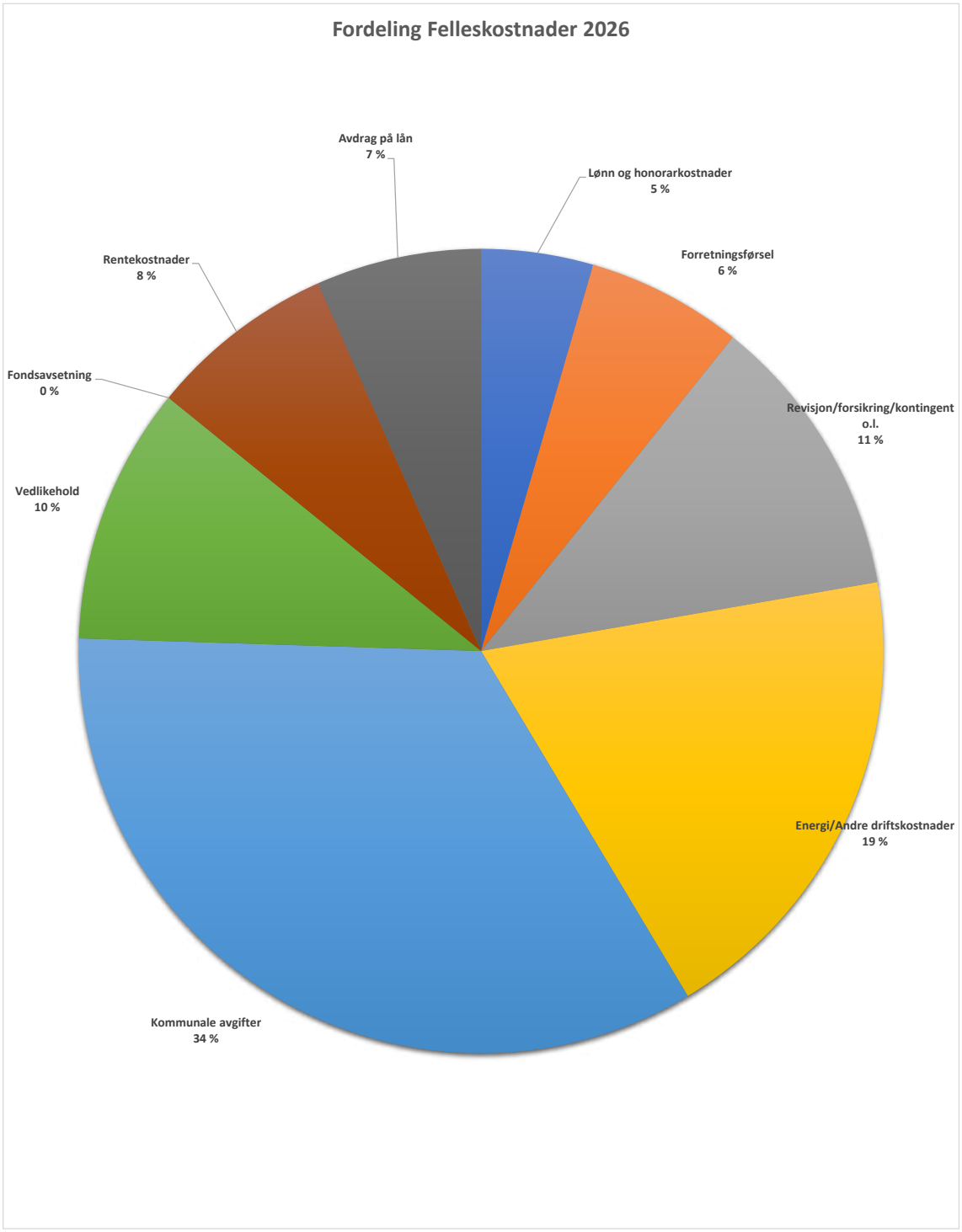
Protokoll for AS Strandgaten 212

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Tea Marie Borgen Moen (sign.)	02.06.2026
Protokollvitne	Kristin Jørgensen (sign.)	02.06.2026

887 AS Strandgaten 212

Diagrammet viser hva felleskostnaden består av ut fra selskapets årsbudsjett



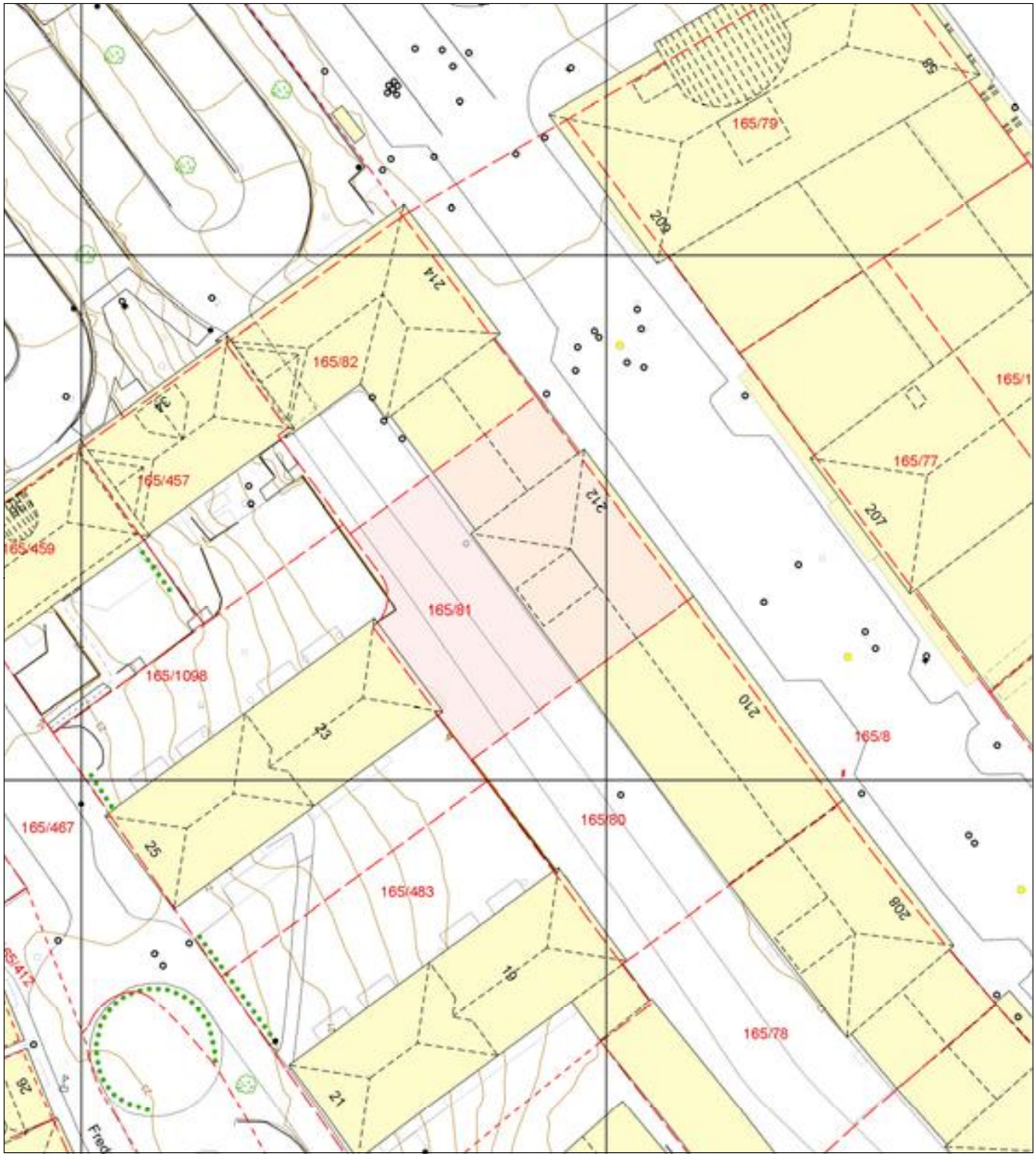
BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 01.10.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 165/81/0/0
Adresse: Strandgaten 212, 5004 BERGEN

N



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

BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 01.10.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 165/81/0/0
Adresse: Strandgaten 212, 5004 BERGEN

N



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

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 165/81/0/0
Utlistet 01. oktober 2026

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
261028623	Grunneiendom	0	Ja	590,8 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	3,0 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	17,6 %

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	51,4 %
15780000	1 - Nåværende	190 - Annet byggeområde	48,6 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
18740000	21	BERGENHUS. KDP BERGEN HAVN	3	200512751
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	2	202417461
4000100	30	BERGENHUS. GNR 165 BNR 420, NYKIRKEALLMENNINGEN - TOLLBODALLMENNINGEN - FREDRIKSBERGSGATEN 22, VESENTLIG ENDRING	3	200104261
10030000	30	BERGENHUS. STRANDGATEN 145/147, VAKSDAL MØLLE	3	-
4000000	30	BERGENHUS. STRØKET NYKIRKEALLMENNINGEN - TOLLBODALLMENNINGEN	3	-
62020000	35	BERGENHUS. GNR 165 BNR 450, NORDNES OPPVEKSTTUN	3	201015772
10420000	30	BERGENHUS. TOLLBODALLMENNINGEN - NØSTET, REGULERING AV TUNNEL	4	-
10330000	30	BERGENHUS. NØSTET - VESTRE NORDNES	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	Igangsettingstillatelse	21.08.2026	202414832

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 01. oktober 2026

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

BERGEN KOMMUNE

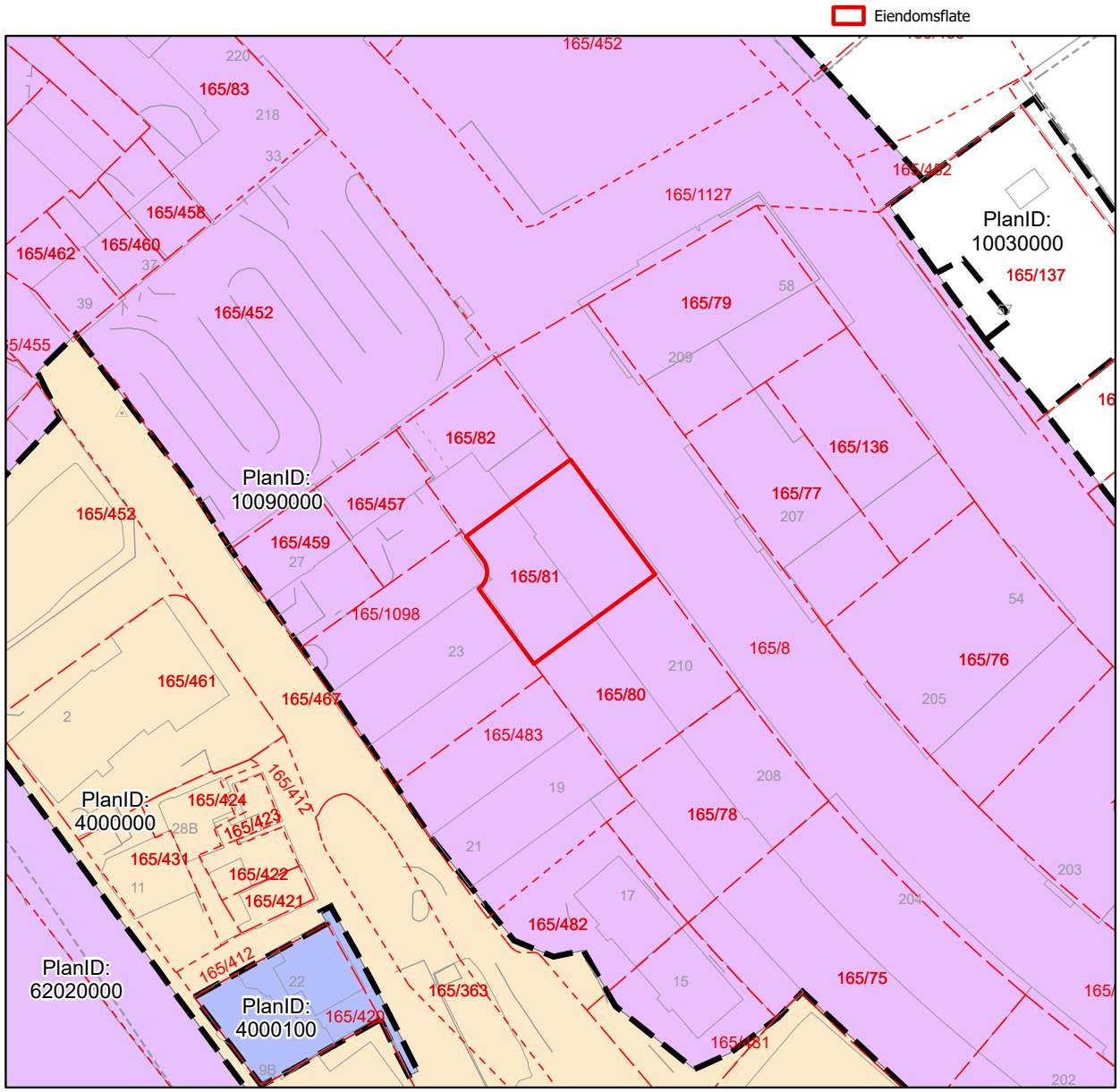
Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 165/81/0/0
Dato: 01.10.2026 Adresse: Strandgaten 212

N

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

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



Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

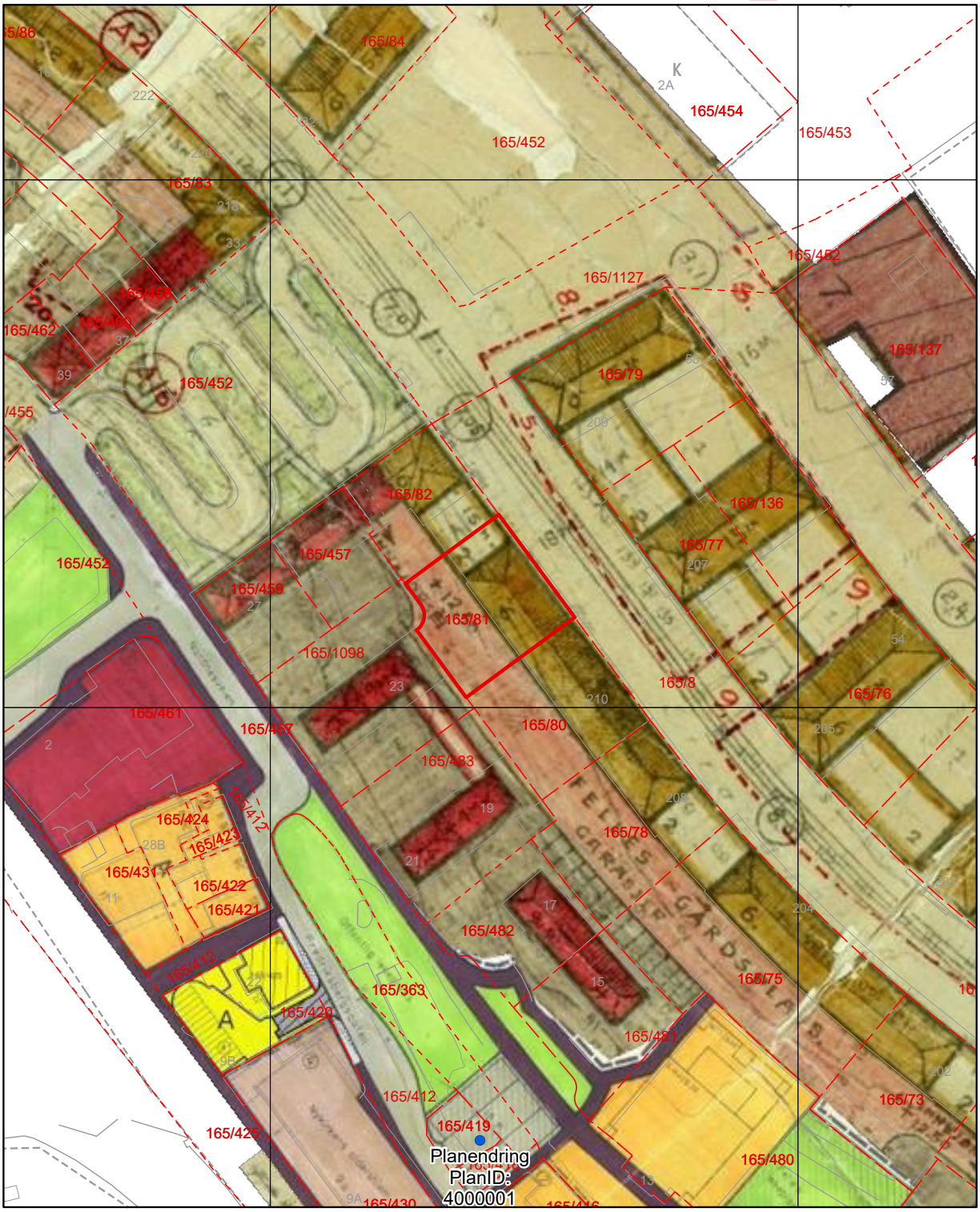
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 165/81/0/0
Dato: 01.10.2026 Adresse: Strandgaten 212

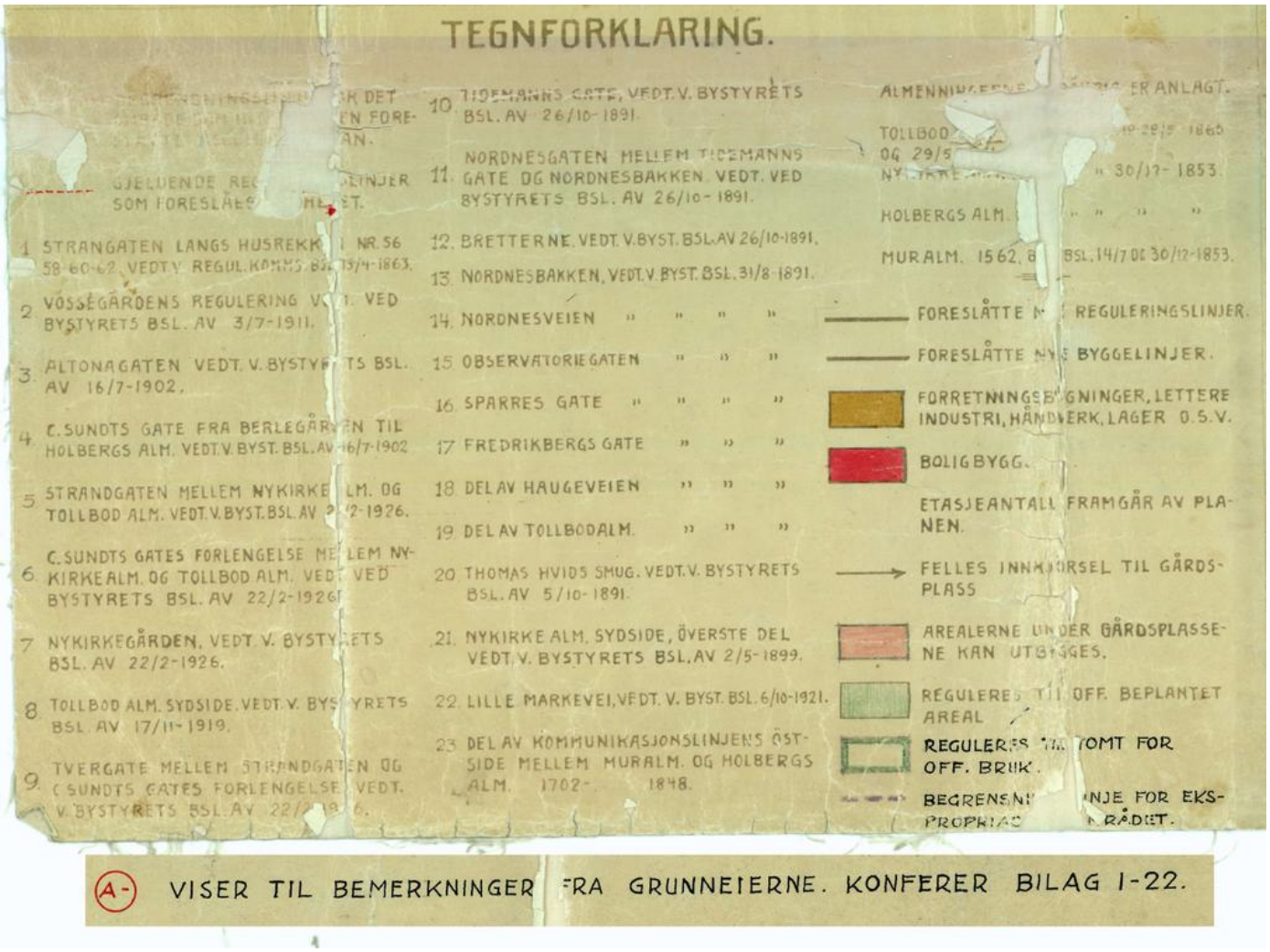
N

PlanID(er): 10090000

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

Eiendomsflate




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

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

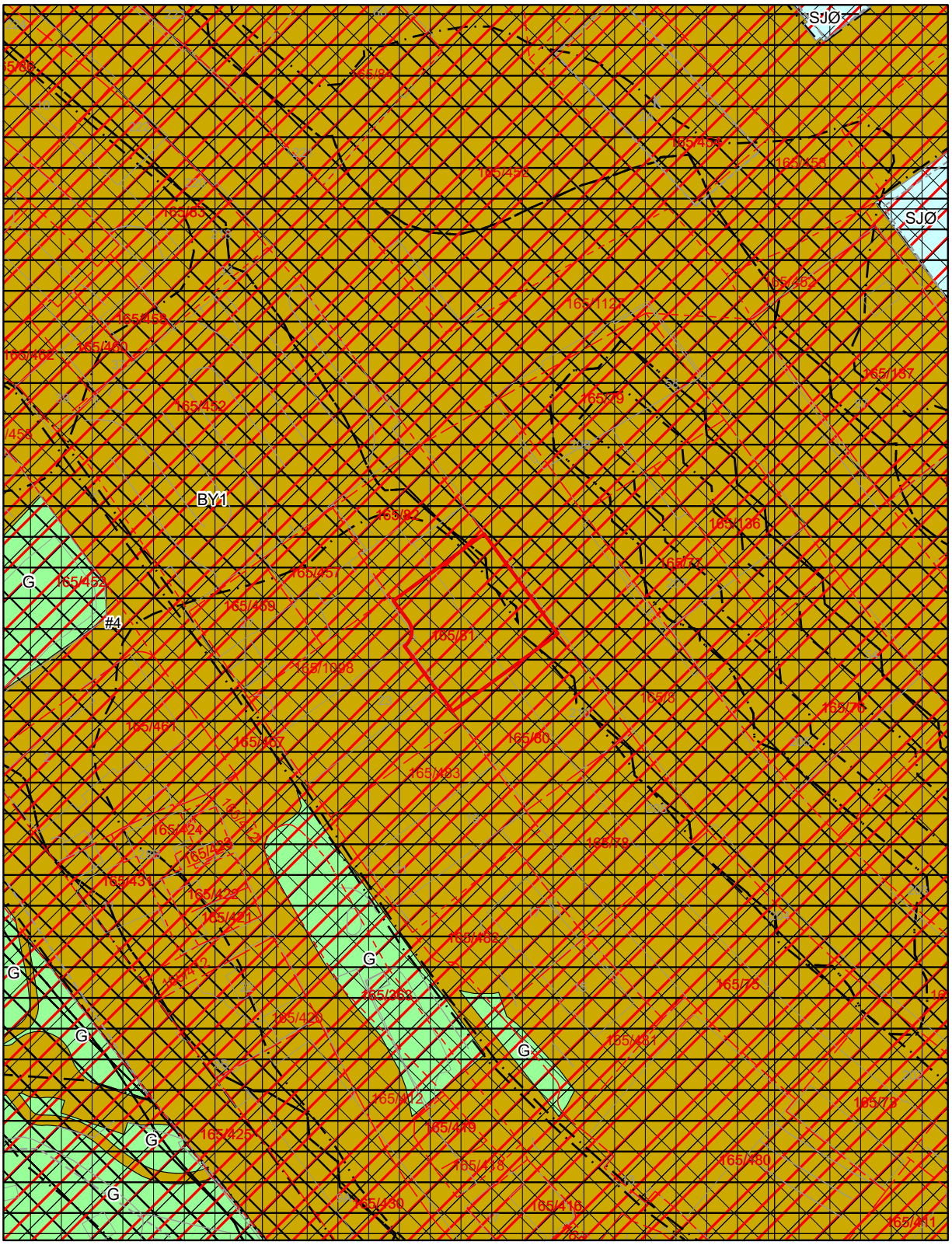
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 01.10.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 165/81/0/0
Adresse: Strandgaten 212

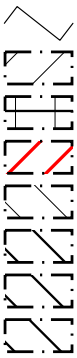
N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Angitthensyn kulturmiljø

Båndleggingsone

Faresone

Infrastruktursone

Støysone grønn

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Byfortettingssone

Grønnstruktur

Bruk og vern av sjø og vassdrag

BERGEN KOMMUNE

Kommunedelplan

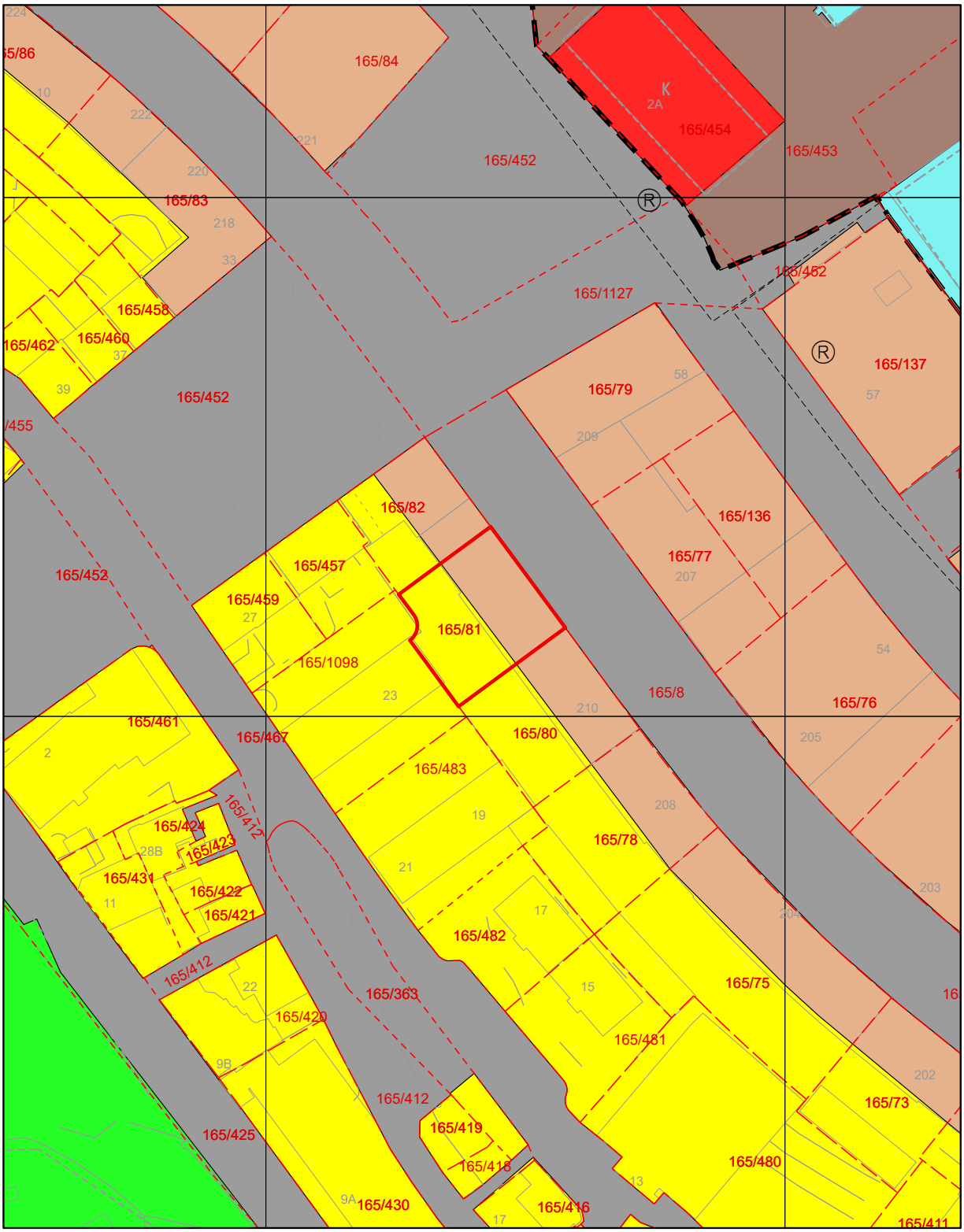
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 01.10.2026

Arealplan-ID: 15780000
Gnr/Bnr/Fnr: 165/81/0/0
Adresse: Strandgaten 212

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommunedelplan


Kommunedelplangrense


Grense for restriksjonsområde


Arealformålgrense

KDP Arealbruk-PBL1985

Boligområde (N)

Senterområde (F)

Offentlig bebyggelse (N)

Friområde (N)

Annet byggeområde (N)

Vannareal for allmenn flerbruk (N)

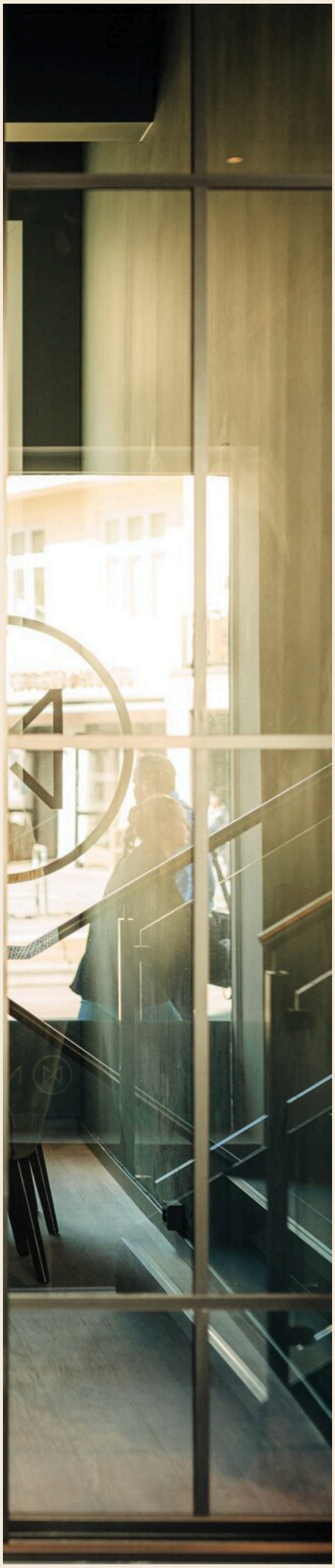
Fotgjengerstrøk (N)

Velkommen til

Nordvik Bergen Vest

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

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



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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 32-0236/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Strandgaten 212 5004 BERGEN
Matrikkel: Gnr 165, bnr 81 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Kaisa Kvamme

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bergen Vest
k.kvamme@nordvikbolig.no
476 70 630