



Velkommen til

Strandgaten 199
5004 Bergen

EiendomsMegler **1**

Velkommen til
Strandgaten 199
5004 Bergen

Arealeffektiv leilighet med balkong og sjøgløtt | Sentralt på Nordnes | Heis i bygget | Kabel-tv/bredbånd inkl.

Velkommen til Strandgaten 199 !

En arealeffektiv og pen eierleilighet med svært sentral beliggenhet på Nordnes.

Her bor du i en tilbaketrukket gate med alt Bergen sentrum har å by på rett utenfor døren. Fra leiligheten er det et glimt av sjøen og byfjellene. Du spaserer til Torgalmenningen, Universitetet og Verftet på få minutter. Nordnes-halvøyen byr også på rekreasjon med Nordnesparken og et forfriskende bad på Nordnes sjøbad like ved.

Høydepunkter:

Heis i bygget

Lys stue med plass til seng og sittegruppe

Utgang til nord-vestvendt balkong

Kabel-TV og bredbånd inkludert i felleskostnadene

To eksterne boder for god lagring (loft og kjeller)

Fellesvaskeri og sykkelparkering i sameiet

Velkommen til visning!

Nøkkelinformasjon

<u>Prisantydning</u>	kr	2 390 000
<u>Omkostninger*</u>	kr	60 840
<u>Totalpris inkl. omk.</u>	kr	2 450 840
<u>Felleskostnader pr. mnd.**</u>	kr	1 803
<u>BRA/BRA-I</u>		27/26 m ²
<u>Ant. sov.</u>		0
<u>Eiendomstype</u>		Selveierleilighet
<u>Eierform</u>		Eierseksjon
<u>Byggeår</u>		1964
<u>Etasje</u>		6
<u>Energimerking</u>		E

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Trude Gunnlaugsson
Avd.leder/Eiendomsmegler

488 88 401
trude.gunnlaugsson@em1sr.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	2 390 000
Omkostninger*	kr	60 840
Totalpris inkl. omk.	kr	2 450 840
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	1 803

*Omkostninger

Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 59 750

Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545

Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 60 840

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

Boligkjøperforsikring kr 11 500 – 14 300 (valgfritt tillegg)

**Felleskostnader / Felleskostnader inkluderer

Kr 1 803 pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:

Totale fellesutgifter er kr 1 803,- per måned. Dette inkluderer sameieavgift, a-konto for varme og felles strøm, samt en kollektiv avtale for kabel-TV og bredbånd levert av Telenor.

Fellesutgiftene er fordelt slik:

- Sameieavgift: kr 950,-

- A-konto varme og felles strøm: kr 271,-

- Kabel-TV/Bredbånd: kr 582,-

Posten for varme og felles strøm er en a-konto, og det faktiske forbruket vil bli avregnet.

Kommunale avgifter er ikke inkludert i fellesutgiftene og faktureres separat.

Sameiet har et lån som ifølge budsjettet for 2026 er avdragsfritt dette året. Kjøper må påregne at fellesutgiftene vil øke når avdragene på lånet begynner å løpe. Størrelsen på økningen er ikke kjent.

Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

Sameiets fellesgjeld

Total fellesgjeld for sameiet er kr 1 699 205,- pr. 31.12.2025 og lånevilkårene er:

Bank: Heder bank

Lånummer: Ikke oppgitt

Type: Byggelån/driftskreditt

Restsaldo pr. 31.12.2025: kr 1 699 205,-

Andel av saldo: kr 0,-

Innfrielsesdato: 30.09.2030

Merknad: Lånet er en driftskreditt med ramme på 3 000 000 kr for å finansiere kostnader med rehabilitering av fasadene. Lånet skal nedbetales innen 5 år.

Avdragsfri periode: Budsjettet for 2026 indikerer at lånet er avdragsfritt dette året.

IN-ordning: Nei

Offentlige/kommunale avgifter

Kommunale avgifter: kr 8 595 pr. år for 2026

I oppgitt beløp inngår også eventuell eiendomsskatt til kommunen. Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

Fakturert beløp i 2026:

- Vann: kr 857,31
- Avløp: kr 1 160,01
- Renovasjon: kr 4 344,89
- Eiendomsskatt: kr 2 233,-

Totalt: kr 8 595,21 inkl. mva

Velforening

Det foreligger tinglyste servitutter som pålegger solidarisk ansvar for tilsyn og vedlikehold av felles kloakk- og vannledninger for eiendommene Strandgaten nr. 201 og 203, samt C. Sundtsgate nr. 50 og 52. Dette ansvaret gjelder også for kummer i offentlig vei. Det er ikke navngitt en formell velforening eller veilag i dokumentene.

Registerbetegnelse

Gnr. 165, bnr. 74, snr. 87 i Bergen kommune.

Om sameiet

Sameiet Strandgaten 199/203 er et frittstående eierseksjonssameie etablert i 1998. Sameiet består av totalt 178 seksjoner, fordelt på 128 boligseksjoner, 10 næringsseksjoner og 40 garasjeseksjoner. Bygget er et tidligere hotell. Sameiet forvaltes av Vestbo BBL.

Fra innkalling til årsmøte 28. april 2026 er følgende saker varslet:

- Forslag til valg av nytt styre grunnet flere avganger.
- Forslag om uendret styrehonorar på kr 120 000,- og revisorhonorar på kr 8 500,-.
- Orienteringssak om at nytt callinganlegg og rengjøring av ventilasjonskanaler er stilt i bero på grunn av økonomien.

Sameiet har nylig gjennomført rehabilitering av fasader (2025), som ble finansiert med en driftskreditt. Det er for tiden ingen andre store planlagte vedlikeholdsprosjekter.

Sameiet har dørteltelefon, heis og egen vaktmester. Gang- og trappevask utføres av et eksternt firma. Det er fellesvaskeri i 10. etasje, hvor bruk av vaskemaskin og tørketrommel betales via en app, samt felles sykkelparkering i underetasjen. Denne seksjonen disponerer to boder.

I henhold til husordensreglene skal det være stille i boligen og boområdet mellom kl. 22:00 og 06:00. Støyende arbeid som musikkøvelser, banking og boring er kun tillatt hverdager kl. 08:00-20:00 og lørdager kl. 08:00-18:00. Røyking er ikke tillatt i fellesarealer. Utvendige endringer på bygget, som tilbygg, påbygg, utskifting av vinduer og dører, eller oppsetting av markiser, krever forutgående godkjenning fra styret og må følge en samlet plan.

Alle seksjonseiere må være medlemmer av sameiet. For boligselskap tilknyttet Vestbo, må alle som står i kjøpekontrakten være medlem.

Fra årsberetningen for 2025 fremgår det at styret har behandlet mange klagesaker knyttet til utleide leiligheter. Styret oppfordrer seksjonseiere til å være bevisste på valg av leietakere, og varsler at kostnader som påføres sameiet som følge av leietakeres brudd på bopliktene, kan bli belastet eieren av seksjonen.

Forretningsfører

Vestbo BBL

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

Areal

Boligbygg med flere boenheter:

BRA-i: 26 m²

BRA-e: 1 m²

BRA total: 27 m²

Kjeller

BRA-e: 1 m².

6. etasje

BRA-i: 26 m².

TBA: 1.1 m².

Ikke målbare arealer

Loftsbod har for lav takhøyde for å være måleverdig (0,0 m² BRA, gulvflate 2,8 m²).

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling

BRA er oppmålt på stedet med laser.

Arealer:

- Entre/gang: 3,1 m².

- Stue: 16,3 m².

- Kjøkken: 3,5 m².

- Bad: 2,6 m².

Resterende areal går bort i innvendige vegger, kasser o.l.

Tilhørende:

- Loftsbod: 0,0 m² (gulvflate: 2,8 m²) merket 604.

- Kjellerbod: 1,0 m² (takhøyde: 2,09 m).

mrk:

Loftsbod har for lav takhøyde for å være måleverdig. Kjellerbod har lav takhøyde, men innenfor hva som er målbart.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsbod, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en eksternt bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom

0

Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Eierform

Eier (eierseksjon)

Boligtype

Selveierleilighet

Etasje

6

Parkering

Parkering skjer på anviste oppstillingsplasser i boområdet med soneparkering. Garasjene i sameiet er egne seksjoner som ikke er knyttet til leilighetene, men sameierne har fortrinnsrett til å leie ledige garasjeplasser til markedspris.

Sameiet

Navn på sameiet: Sameiet Strandgaten 199/203. Sameiets org.nr.: 980363503.

Sameiets eiendom

Tomteareal er 1 670.30 m² på eiet tomt.

Tomten disponeres av seksjonseierne iht. seksjoneringsbegjæring / sameievedtekter.

Tomtebeskrivelse

Tomtearealet er felles for sameiet.

Tomten består av eiendommens bygningsmasse/bakplass.

Vedtekter/husordensregler

Interessenter forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og eventuelle husordensregler.

Kopi av disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

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

Søknaden skal være skriftlig og sendes direkte til styreleder i boligselskapet. Søknadsskjema finnes på www.vestbo.no.

Beboernes forpliktelser

Den enkelte sameier har fullt ansvar for innvendig vedlikehold av egen seksjon, inkludert rom som tilhører seksjonen. Ansvar for vann- og avløpsledninger gjelder fra forgreningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger fra sikringsboksen. Sameier er også ansvarlig for vedlikehold av både inn- og utside av døren til seksjonen, samt garasjer, lagerrom og boder som disponeres.

Regnskap/budsjett

Megler har kopi av budsjett for 2026 og årsregnskap for 2025. Disse kan oversendes til interessenter ved forespørsel.

Årsresultat for 2025 viste et underskudd på kr 2 014 977,-, som ble foreslått dekket av opptjent egenkapital. Årsresultat for 2024 var et underskudd på kr 1 708 616,-. Budsjettet for 2026 viser et forventet overskudd på kr 695 734,-.

Per 31.12.2025 var sameiets egenkapital negativ med kr 1 967 370,-, og disponible midler var negative med kr 268 164,-. Ifølge styret dekkes de negative disponible midlene av en innvilget driftskreditt, og det vurderes ikke som nødvendig med ekstraordinære innbetalinger da felleskostnadene dekker løpende utgifter.

Sameiets forsikringsselskap

If Skadeforsikring NUF

Polisenummer felles forsikring SP616007

Sameiebrøk

26/8307

Byggeår

Ca. 1964

Innhold

Ettroms selveierleilighet beliggende i 6. etasje som består av følgende rom:

6. etasje BRA-i: Entré/gang, stue, kjøkken og bad.
Kjeller BRA-e: Kjellerbod på 1,0 m².

Nord-vestvendt balkong på 1,1 m² med utgang fra stuen.

Standard

Dette er en arealeffektiv ettromsleilighet i 6. etasje med en sentral og attraktiv beliggenhet på Nordnes. Leiligheten har en praktisk planløsning som utnytter plassen godt, og fra stuen er det utgang til en nordvestvendt balkong med et glimt av sjøen og byfjellene. Flere overflater ble malt i 2026, og leiligheten har en ny entrédør fra 2025.

Entré:

En ny, brann- og lydklassifisert entrédør fra 2025 åpner inn til en gang som gir direkte tilgang til badet og stuen. Her er det plass til å henge fra seg yttertøy.

Stue:

Stuen er leilighetens hovedrom, med plass til både sofagruppe, spisebord og en sovealkove. Rommet varmes opp av en radiator med vannbåren varme. Store deler av flatene ble malt i 2026. Fra stuen er det utgang til balkongen.

Kjøkken:

Kjøkkenet ligger som et eget, praktisk rom. Innredningen fra Ikea har profilerte fronter, og to overskap med glassfronter. Benkeplaten er flislagt, med en nedfelt vaskekum i stål og fliser på veggen over. Kjøkkenet har en ventilator med avtrekk ut og opplegg for oppvaskmaskin. Vindu fra 2022 slipper inn dagslys, og stoppekranen for vann ble skiftet av rørlegger i 2024. Kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr følger med ved salget av boligen. Mrk. dør til gryteskap må åpnes først for å få full åpning av skap under vask.

Bad:

Badet er flislagt på gulv og vegger. Rommet er utstyrt med servant med underskap, speilskap

med belysning, toalett og dusjgarnityr. Det er mekanisk avtrekk via en ventil i veggen. Badet har et oppgraderingsbehov.

Balkong:

Den nordvestvendte balkongen har plass til en liten sittegruppe. Herfra er det utsikt over nærområdet, med et glimt av sjøen og byfjellene.

Taklampene i de ulike rommene følger salget av boligen.

Overflater:

Gulv: Laminat i entré, stue og kjøkken. Keramiske fliser på bad.

Vegger: Malt platekledning, malt strie og malt betong. Keramiske fliser på bad.

Himling: Malt betong.

Lagring:

Leiligheten disponerer en kjellerbod på 1,0 m² og en loftsbod med et gulvareal på 2,8 m² (merket 604).

Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen som er inntatt i salgsoppgaven. Av rapporten fremgår det at en eller flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG IU), 2 (TG2) og/eller 3 (TG3). Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningssakkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet.

TG3 - Store eller alvorlige avvik

- Våtrom 6.etg. Bad - Sluk, membran og tettesjikt | Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring og ufagmessig utførelse. Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område. Overvåk tilstanden jevnlig. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Overvåk tilstanden jevnlig. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner. Overvåk tilstanden jevnlig. mrk. eldre støpejernsluk: Opprinnelig støpejernsluk, her kan det oppstå utettheter over tid i overgang sluk/betonggulv. Her vil det være ett fremtidig vedlikeholdsbehov ved at man regelmessig må kontrollere at det holder tett i overgang mellom sluk og betonggulv og samtidig sørge for at sluken er ren slik at vann ikke stiger til over sluk.

- Våtrom 6.etg. Bad - Sanitærutstyr og innredning | Deler av utstyr på våtrommet er ødelagt, mye svellinger i innredning. Det er påvist krakelering i vasken. Dette er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Utvendig - Vinduer | Trevinduer har en forventet brukstid på 20-60 år. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vindu i stue. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmen enn nyere vinduer.

- Utvendig - Dører | Tredører med glassfelt har en forventet brukstid på 20-40 år. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på balkongdør. Eldre dører har normalt sett

dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmer enn nyere dører.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn | Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter, og det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Våtrom 6.etg. Bad - Overflater vegger og himling | Det er påvist sprekker i fliser. Om det ikke er skader i membran under flis, ansees dette som et kosmetisk avvik. Det er ikke mulig å vurdere membranen under. Flislegging er ikke utført fagmessig. En ikke-fagmessig utførelse vil sannsynligvis kreve hyppigere reparasjoner og vedlikehold.

- Våtrom 6.etg. Bad - Overflater Gulv | Det er observert bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. I utgangspunktet er det ikke en stor risiko forbundet med bom i gulvfliser. Flere bad kan ha bom i gulvfliser i hele badets levetid uten at det får konsekvenser, men det gir grunn til å overvåke tilstanden. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Stedvis under anbefalt fall. Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

- Våtrom 6.etg. Bad - Ventilasjon | Begrenset funksjon på avtrekk. Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til fuktskader og muggvekst. Opplyst styrt sentralt.

- Kjøkken 6.etg. Kjøkken - Overflater og innredning | Det er svellinger i innredning. Innredningen fungerer med avviket, men fare for at avviket utvider seg om tiltak ikke utføres. Drypp fra blandebatteri kan forekomme. Vannet framstår som om renner ned i vask.

- Kjøkken 6.etg. Kjøkken - Avtrekk | Det mangler en knapp på ventilator. Dette gjør ventilatoren mindre brukervennlig.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Eldre vannrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger. Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Eldre avløpsledninger har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger. Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank | Berederen har- eller passerer snart 20 år og har en usikker restlevetid før den må skiftes ut. Selv om varmtvannsberederen fungerer nå, kan det plutselig oppstå funksjonssvikt eller lekkasje på eldre beredere.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig

- Tekniske installasjoner - Varmesentral | Felles varmesentral er sameiets ansvar og er ikke tilstandsvurdert.

- Våtrom 6.etg. Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Hulltaking er forsøkt foretatt, men blir ikke tilstrekkelig da det er heltrevegger. Det ble målt etter fukt i heltrevegg, uten at dette viste unormale verdier.

Helse, miljø og sikkerhet

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav.

Innbo og løsøre

Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Beliggenhet

Med en svært sentral beliggenhet på Nordnes har du hele Bergen sentrum for dine føtter. Fra leiligheten er det utsikt over det levende nærområdet, med et glimt av sjøen og byfjellene. Dette er en adresse som kombinerer roen i en tilbaketrukket gate med umiddelbar tilgang til alt bylivet har å by på.

Herfra spaserer du til Gågaten og Torgalmenningen, med et bredt utvalg av butikker, restauranter og kafeer. Kulturlivet ligger like i nærheten, med konserter på Verftet og forestillinger på Den Nationale Scene. For studenter er det enkel gangavstand til både Universitetet i Bergen og BI. Dagligvarehandelen er også unnagjort på få minutter.

Nordnes-halvøyen byr på unike rekreasjonsmuligheter. En løpetur eller spasertur gjennom Nordnesparken fører deg ut til Akvariet og Nordnes sjøbad for et forfriskende bad. Området er også et flott utgangspunkt for turer opp byfjellene, med Fløibanen i gangavstand. Gode buss- og bybaneforbindelser fra sentrum tar deg enkelt dit du skal.

Bebyggelse

Området er hovedsakelig bebygget med bygårder og leilighetsbebyggelse.

Adkomst

For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Byggemåte

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport. Bygningen er et boligbygg med flere boenheter fra 1964. Grunnmur, såle og fundamenter er av betong. Grunnmuren ligger mot tilfylte masser. Underetasjen, som inneholder garasje, er bygget vanntett som en «kasse» av betong og er senket ned i grunnvann/sjøvann. Fasadene består av mur og fasadeplater. Etasjeskillere er i betong. Taket er et valmtak tekket med takbelegg. Vinduene har isolerglass i trekarmer, hvor stuevinduet er fra 1990-tallet og kjøkkenvinduet er fra 2022. Entrédøren er et finert dørblad med kikkehull, 38 db lyd kvalitet og B-30 brannkvalitet, og ble skiftet i 2025. Balkongdøren er et malt dørblad med felt av isolerglass fra 1990-tallet. Innvendige dører har formpressede, slette dørblad. Leiligheten har en nord-vestvendt balkong på 1,1 m² i betong med rekkverk av smijern, med utgang fra stuen. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Moderniseringsarbeider

Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:

2026:

- Mange av de innvendige overflatene ble malt på nytt.

2025:

- Inngangsdøren til leiligheten ble skiftet.

2024:

- Stoppekran på kjøkken ble skiftet (utført av rørleggerfirmaet Ø.Antonsen AS).

2022:

- Kjøkkenvindu skiftet.

2017:

- Tilkobling av nytt lys i baderomsmøbel. Samsvarserklæring fra Elektro Partner AS foreligger.

2001:

- Badet ble skiftet av tidligere eier.

Vedlikeholdshistorikk sameiet:

2025:

- Rehabilitering av fasader, finansiert delvis med et kortsiktig lån/kreditt på 3 millioner kr.

2024:

- Utvendig vedlikehold av fasader.
- Ventilasjonsarbeid.
- Reparasjon av rør til sentralvarme.

2016:

- Gjennomgang på heiser.
- Vedlikehold av fellesareal.

Ifølge selgers egenerklæring er følgende arbeid utført:

2018:

- Byttet til automatsikringer i sikringsskap (utført av Pettersson & Gjellesvik AS).

2017:

- Montering av speilskap med lys og baderomsskap med vask (utført av Montera AS).

Brukstillatelse / Ferdigattest

Det er utstedt ferdigattest for forretnings- og boligbygg på 10 og 9 etasjer samt et 4 etasjes mellombygg datert 10.05.1966.

At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 13.12.1962.

Hvitevarer

Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming

Leiligheten har vannbåren varme til radiator i stue. Oppvarming med elektrisitet. Felles varmesentral er sameiets ansvar og er ikke tilstandsvurdert.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring har selger på det nåværende tidspunkt ikke tegnet fastprisavtalen 'Norgespris' for denne eiendommen. Det gjøres oppmerksom på at selger har anledning til å tegne Norgespris når som helst i salgsperioden. Norgespris er en

fastprisavtale for strøm vedtatt av Stortinget, med virkning fra 1. oktober 2025. Dersom selger tegner Norgespris for denne eiendommen før overdragelse, vil avtalen følge eiendommen og automatisk overtas av ny eier eller leietaker ved eierskiftet. Avtalen har bindingstid som gjelder ut 2026.

Det antas et årlig forbruk på ca 5 000 - 10 000 kWh. Den årlige kostnaden vil variere etter eget forbruksmønster og blant annet fyringsmetode.

Info energiklasse

Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd E (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv kabel-tv og bredbånd er inkludert i felleskostnadene. Tjenesten er levert av Telenor.

Adgang til utleie

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen kan fravikes i vedtektene og settes til mellom 60 og 120 døgn.

Ved utleie skal det gis skriftlig melding til styret/forretningsfører. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Styret må informeres om bruksoverlating. Kostnader som følge av at leietakere ikke oppfyller boplikten kan bli belastet eier av leiligheten.

Radon

Det er ikke utført radonmåling på eiendommen.

For mer informasjon om radon, se www.dsa.no/radon.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse i henhold til reguleringsplan 10090000, Bergenhus. Nordnes, østre del av Nordneshalvøya, vedtatt 27.11.1946.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2018 (plan-ID 65270000), vedtatt 19.06.2019. Arealbruken er i planen avsatt til sentrumsformål (Byfortettingssone BY1).

Eiendommen omfattes av kommunedelplan 15780000, Bergenhus. KPD Sentrum, vedtatt 10.12.2001. I kommunedelplanen er 99,7 % av eiendommen avsatt til annet byggeområde og 0,3 % er avsatt til fotgjengerstrøk.

Eiendommen har et automatisk fredet kulturminne registrert i Matrikkelen: Byanlegg, arkeologisk lokalitet (lokalitetsnr. 89049). Fredning er den strengeste formen for vern etter kulturminneloven. Alle tiltak som går utover vanlig vedlikehold, både utvendig og innvendig, krever dispensasjon fra kulturminnemyndighetene.

Eiendommen berøres av følgende hensynssoner i henhold til kommuneplanen:

- Hensynssone H570_2 og H570_7: Angitt hensyn kulturmiljø – 1944-området og Historisk sentrum. Sonen innebærer at kulturmiljøhensyn skal ivaretas ved plan- og byggesaksbehandling.
- Hensynssone H730_1: Båndlagt etter lov om kulturminner. Dette innebærer at det er automatisk fredede kulturminner på eller i tilknytning til eiendommen. Tiltak som kan berøre fredede kulturminner krever tillatelse fra kulturminnemyndighetene.
- Hensynssone H390_2: Faresone – Luftkvalitet, gul sone. Ved plan- og byggesaksbehandling kan det stilles krav til utredning av luftkvalitet og eventuelle avbøtende tiltak.
- Hensynssone H210_3 og H220_3: Støysone rød og gul (Veitrafikk). 27,5 % av eiendommen ligger i

rød sone og 53,9 % i gul sone for støy fra veitrafikk. Ny støyfølsom bebyggelse skal normalt ikke etableres i rød sone. Dette kan medføre krav til utredning og avbøtende tiltak ved byggesaker.

Pågående byggesaker i nærområdet:

- Eiendom 165/71: Ombygging av kjøpesenter/varehus (Saksnummer: 202417429). Status: Igangsettingstillatelse gitt 15.11.2024.

- Eiendom 165/133: Ombygging av kontor- og administrasjonsbygning/rådhus (Saksnummer: 202418486). Status: Rammetillatelse gitt 24.04.2025.

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Skattemessig formuesverdi

Primærverdi: Kr 633 250 for 2026.

Sekundærverdi: Kr 2 553 000 for 2026.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Andre opplysninger

Visning

Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avviking av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avviking av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning

Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

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

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom

megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

Forkjøpsrett

Det er ingen forkjøpsrett for sameierne, med unntak av ved omsetning av garasje- og parkeringsplasser.

Styregodkjennelse

Kjøper skal godkjennes av styret i sameiet. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Ved salg skal det gis skriftlig melding til styret/forretningsfører. Dersom annet ikke er meddelt innen 14 dager etter at skriftlig melding er mottatt, anses erververen som godkjent. Søknad om godkjenning behandles av styreleder, og Vestbo sender melding til styret basert på eierskiftemeldingen.

Eier

Guro Klyve
Bjarte Krüger

Heftelser

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

4601/165/74/87:

25.01.1952 - Dokumentnr: 752 - Bestemmelse om bebyggelse

kom

Overført fra: KNR: 4601 GNR: 165 BNR: 74

09.07.1955 - Dokumentnr: 5449 - Best. om vann/kloakkledn.

Solidarisk ansvar for reoperasjon og vedlikehold av fellesledninger m.v.

Overført fra: KNR: 4601 GNR: 165 BNR: 74

Eierne av eiendommene erklærer seg solidarisk ansvarlige med de øvrige eiere for tilsyn og vedlikehold av felleskloakken og fellesvannledningen.

28.09.1955 - Dokumentnr: 7390 - Bestemmelse om kloakkledn

Plikt til å fjerne en kum

Overført fra: KNR: 4601 GNR: 165 BNR: 74

Eier er ansvarlig for renhold og vedlikehold av kummen, og forplikter seg til å endre eller fjerne den hvis kommunen krever det. Eier er også ansvarlig for at kum og lokk er i forsvarlig stand.

10.02.1959 - Dokumentnr: 10380 - Bestemmelse om bebyggelse

Riktig tinglysingsdato er 10.12.1959

Overført fra: KNR: 4601 GNR: 165 BNR: 74

22.12.1961 - Dokumentnr: 9916 - Best. om vann/kloakkledn.

Solidarisk ansvar for reoperasjon og vedlikehold av fellesledninger m.v.

Overført fra: KNR: 4601 GNR: 165 BNR: 74

Eier forplikter seg og senere eiere til å være solidarisk ansvarlig med de øvrige bruksberettigede for tilsyn og vedlikehold av fellesledningene.

26.09.1962 - Dokumentnr: 7017 - Best. om vann/kloakkledn.

Solidarisk ansvar for reoperasjon og vedlikehold av fellesledninger m.v.

Overført fra: KNR: 4601 GNR: 165 BNR: 74

Eier forplikter seg og senere eiere til å være solidarisk ansvarlig med de øvrige bruksberettigede for tilsyn og vedlikehold av fellesledningene.

23.08.1974 - Dokumentnr: 18310 - Erklæring/avtale

Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. utstillings og salgslokaler for biler.

Overført fra: KNR: 4601 GNR: 165 BNR: 74

Eier forplikter seg og senere eiere til å opphøre med bruk av kjelleretasjen til utstillings- og salgslokaler for biler uten utgift for kommunen, når bygningsrådet måtte forlange det.

03.11.1998 - Dokumentnr: 28362 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

SNR: 87

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 26/8336

Begjæring om oppdeling av eiendommen i eierseksjoner. Kjøpere av seksjoner blir del av et eierseksjonssameie og er underlagt sameiets vedtekter og felles ansvar for drift og vedlikehold av fellesarealene.

12.07.2004 - Dokumentnr: 23704 - Resek/ending formål/brøk/tilleggsdel

Endring av Formål/sameiebrøk:

SNR: 87

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 26/8307

Reseksjonering hvor seksjon nr. 6 endres fra næring til bolig og deles i seks nye leiligheter. Et gangareal på 29 m² overtas av sameiet som fellesareal. Dette medfører en endring i sameiebrøken, hvor nevneren reduseres fra 8336 til 8307.

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Legalpant: Sameierne er solidarisk ansvarlig for sameiets økonomi. Andre seksjonseierne har lovbestemt panterett (utinglyst pant) i seksjonen for krav mot eieren som følger av sameieforholdet for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan, opphør av avdragsfri periode, investeringer, vedlikehold, rehabilitering, inngåelse av nye tjenesteaftaler og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

Andre rettigheter og forpliktelser

Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Andre relevante opplysninger

Meglers vederlag og utlegg

Provisjon* 2,50% (forutsatt salgssum kr 2 390 000,-), kr 59 750,-
Grunnbokutskrift og tinglyste dokumenter pr. stk., kr 360,-
Markedspakke komplett, kr 19 900,-
Oppgjørshonorar*, kr 9 900,-
Tilretteleggingshonorar, kr 16 900,-
Visningshonorar per visning, kr 3 500,-
Tinglysningsgebyr, pant med urådighet, kr 545,-
Utlegg foto. Endelig pris avhenger av ev. tilvalg hos fotograf, kr 13 500,-
Innhenting av opplysninger fra kommunen, kr 3 500,-
Innhenting av opplysninger fra forretningsfører, kr 4 200,-
Eierskiftegebyr*, kr 5 044,-

Totalt, kr 142 099,-

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 20 000,- samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av kostnadene merket med*.

EiendomsMegler 1 har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

Leverandører:

- Fremtind forsikring
- HELP forsikring
- Vend Marketplaces (Finn.no)
- Visma Meglerfront
- SpareBank 1 Sør-Norge

Tilstandsrapport/Takst

Rapport er avholdt av bygnings sakkyndig Bjerk Takst AS den 05.05.2026.

Boligselgerforsikring

Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder. Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6.200,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 5.200,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygnings sakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene.

Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmeidler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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.

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 uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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.

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.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og meidler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeidleringsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meidlerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon

om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest siste arbeidsdag før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmeloverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg

Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

Finansiering

EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring

Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler

Trude Gunnlaugsson
Avdelingsleder / Eiendomsmegler
Telefon: 488 88 401
E-post: trude.gunnlaugsson@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Bergen Vest
Postboks 5 Loddefjord
5881 BERGEN
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.















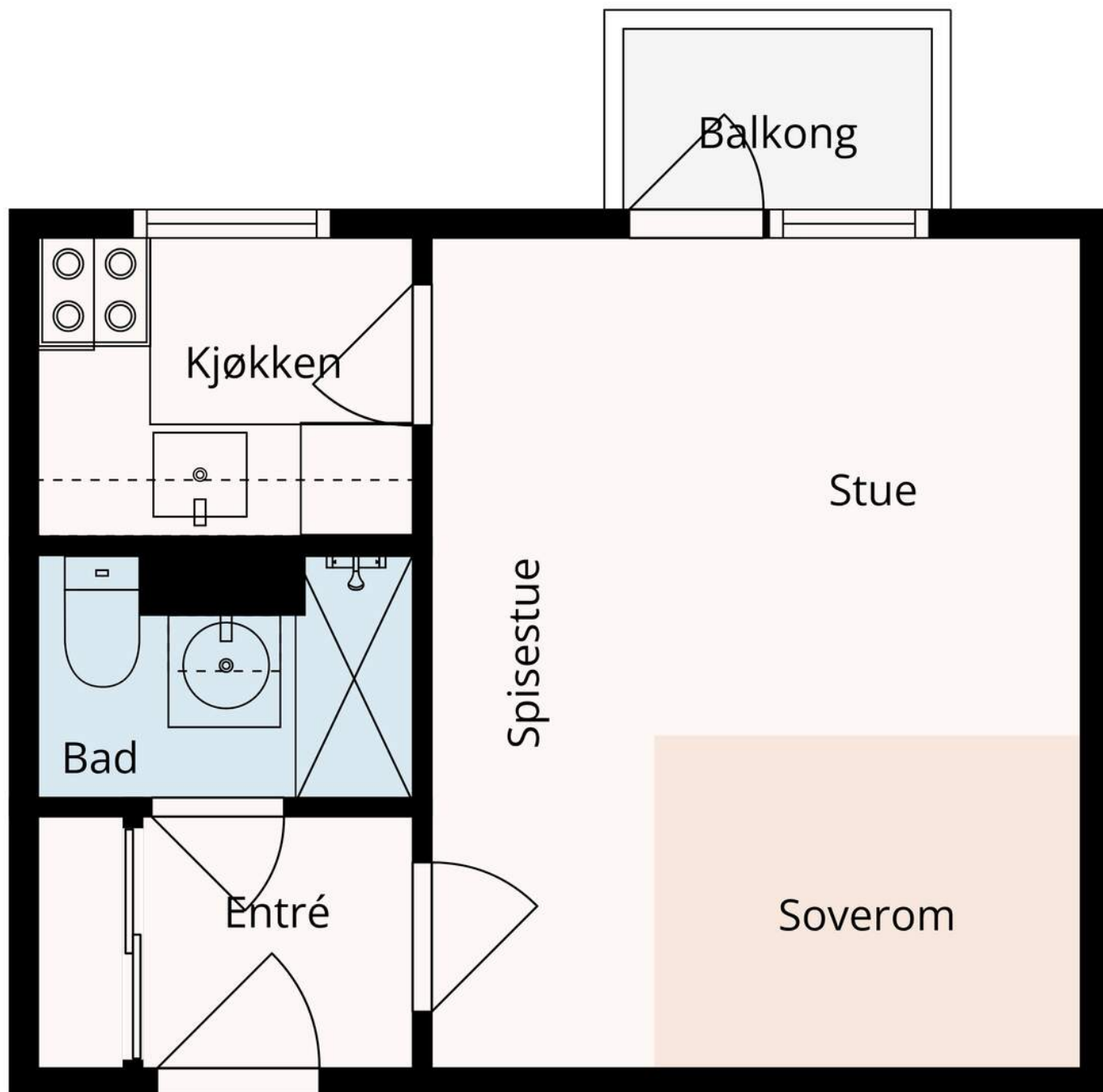


LOGEMANNSGÅRDEN

E. Svidin's gate



Plantegning



Plantegning oppmålt elektronisk. Målingen anses som svært pålitelig, men ikke garantert

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

STRANDGATEN 199

Nabolaget Nordnes - vurdert av 222 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Familier med barn



OFFENTLIG TRANSPORT

Tollbodallmenningen i Strandgaten	3 min	
Linje 11	0.2 km	
Byparken	14 min	
Linje 1, 2	1.1 km	
Jernbanestasjonen i Bergen	20 min	
Linje F4, L4, R40	1.6 km	
Bergen Flesland	22 min	

SKOLER

Nordnes skole (1-7 kl.)	6 min	
248 elever, 19 klasser	0.4 km	
Christi Krybbe Skoler (1-7 kl.)	16 min	
172 elever, 14 klasser	1.3 km	
St Paul skole (1-10 kl.)	19 min	
325 elever, 26 klasser	1.5 km	
Danielsen ungdomsskole Bergen (8-10 kl.)	21 min	
270 elever, 18 klasser	1.6 km	
Rothaugen skole (8-10 kl.)	11 min	
593 elever, 38 klasser	3.9 km	
Danielsen videregående skole	16 min	
520 elever, 20 klasser	1.3 km	
Danielsen Intensivgymnas	17 min	

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Strandgaten 198 AS	3 min	
C. Sundts gate 39 - AS Mowinkelg...	3 min	



OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 83/100



KVALITET PÅ SKOLENE

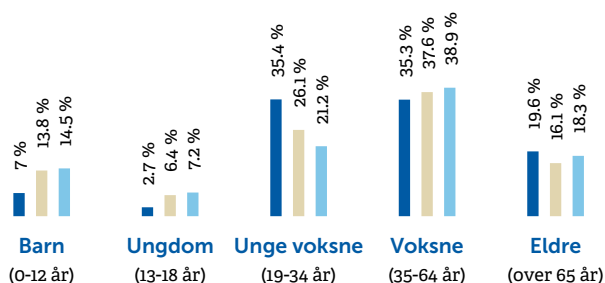
Veldig bra 78/100



NABOSKAPET

Høflige 59/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER



Nykirken barnehage (0-5 år)	3 min	
44 barn	0.2 km	
Nordnes Oppvekstun Avd barnehage (0-5 år)	6 min	
39 barn	0.4 km	
Klosteret barnehage (0-5 år)	6 min	
40 barn	0.5 km	

DAGLIGVARE

Kiwi Strandgaten Bergen	1 min	
Rema 1000 Tollboden	4 min	
Post i butikk	0.3 km	



PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER









-  1. Gående
-  2. Egen bil

 **STØYNIVÅET**
Lite støynivå 79/100

 **KVALITET PÅ BARNEHAGENE**
Veldig bra 78/100

 **TRAFIKK**
Lite trafikk 78/100

SPORT

-  **Holdberggården/Ytre markevei** 4 min 
Ballspill 0.3 km
-  **Nordnesveien balløkke** 5 min 
Ballspill 0.3 km
-  **EVO Nordnes** 2 min 
-  **MOVA Nordnes** 6 min 

BOLIGMASSE



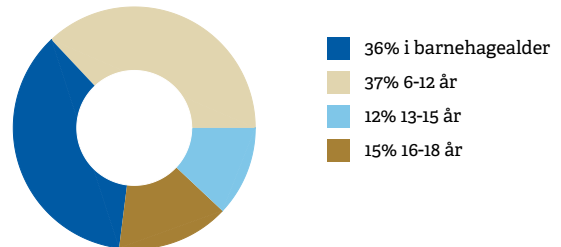
” «Meget sentralt og ingen gjennomgangstrafikk. Hyggelige naboer og kort vei til arbeid.»

Sitat fra en lokalkjent

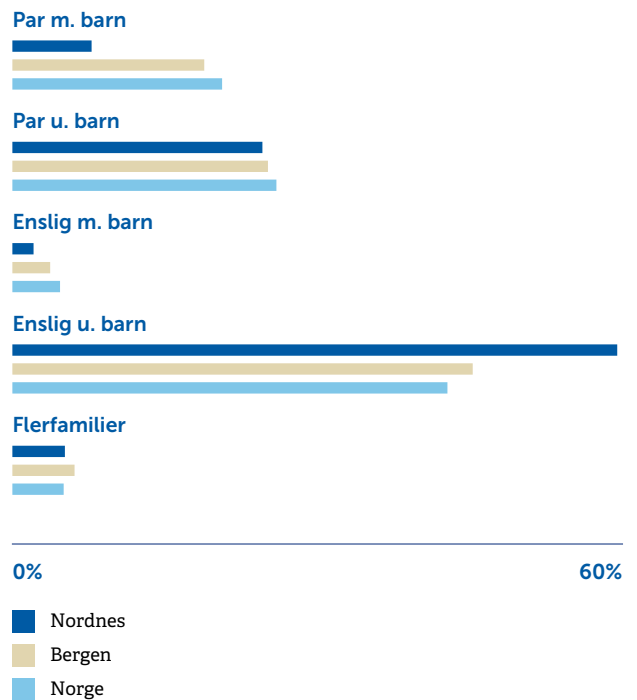
VARER/TJENESTER

-  **Sundt** 13 min 
-  **Apotek 1 Svanen Bergen** 10 min 

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

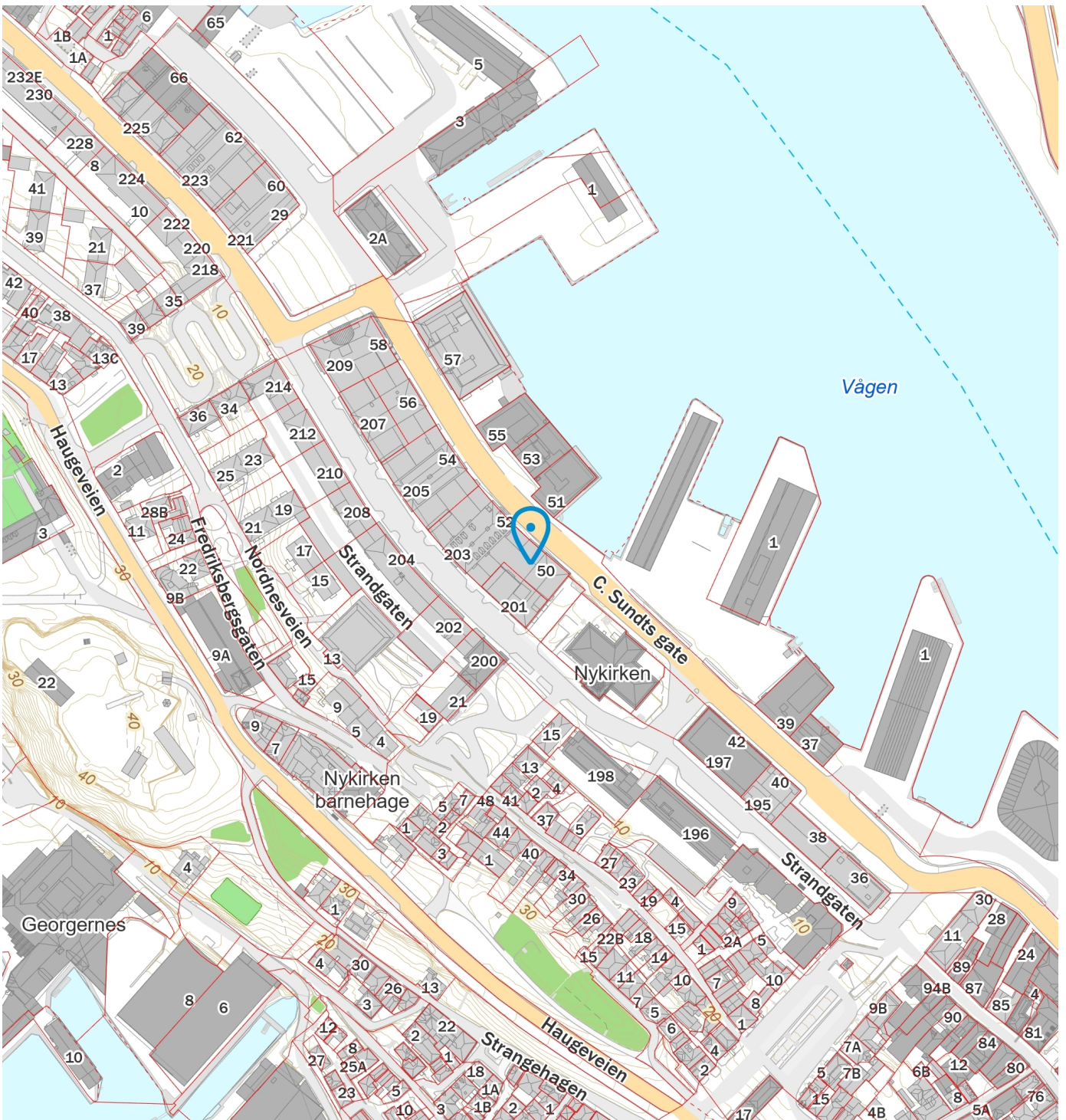
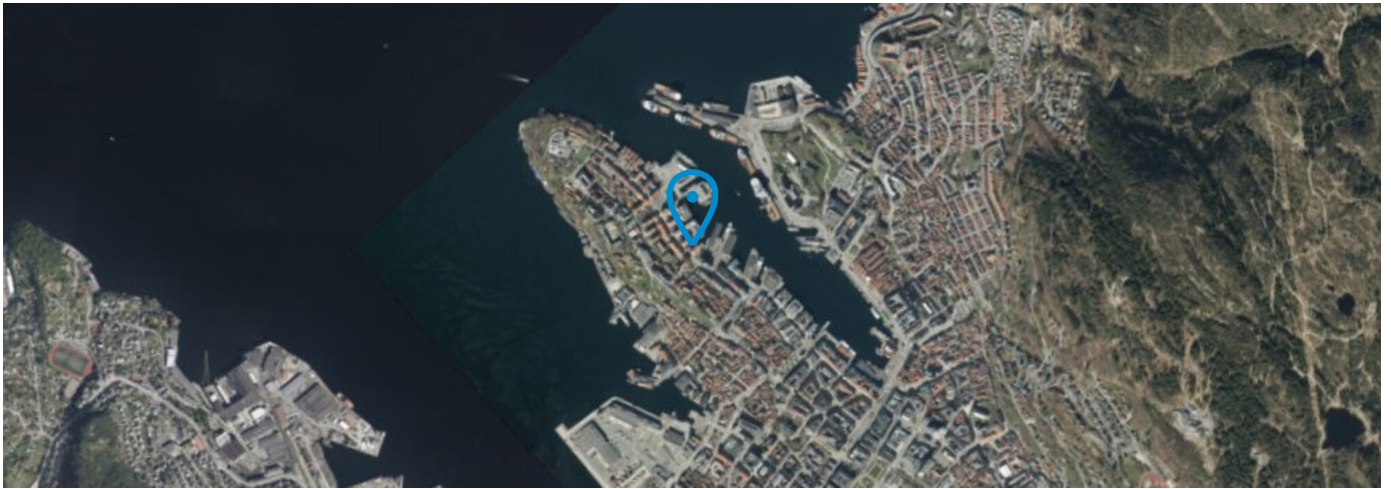


FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

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



Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

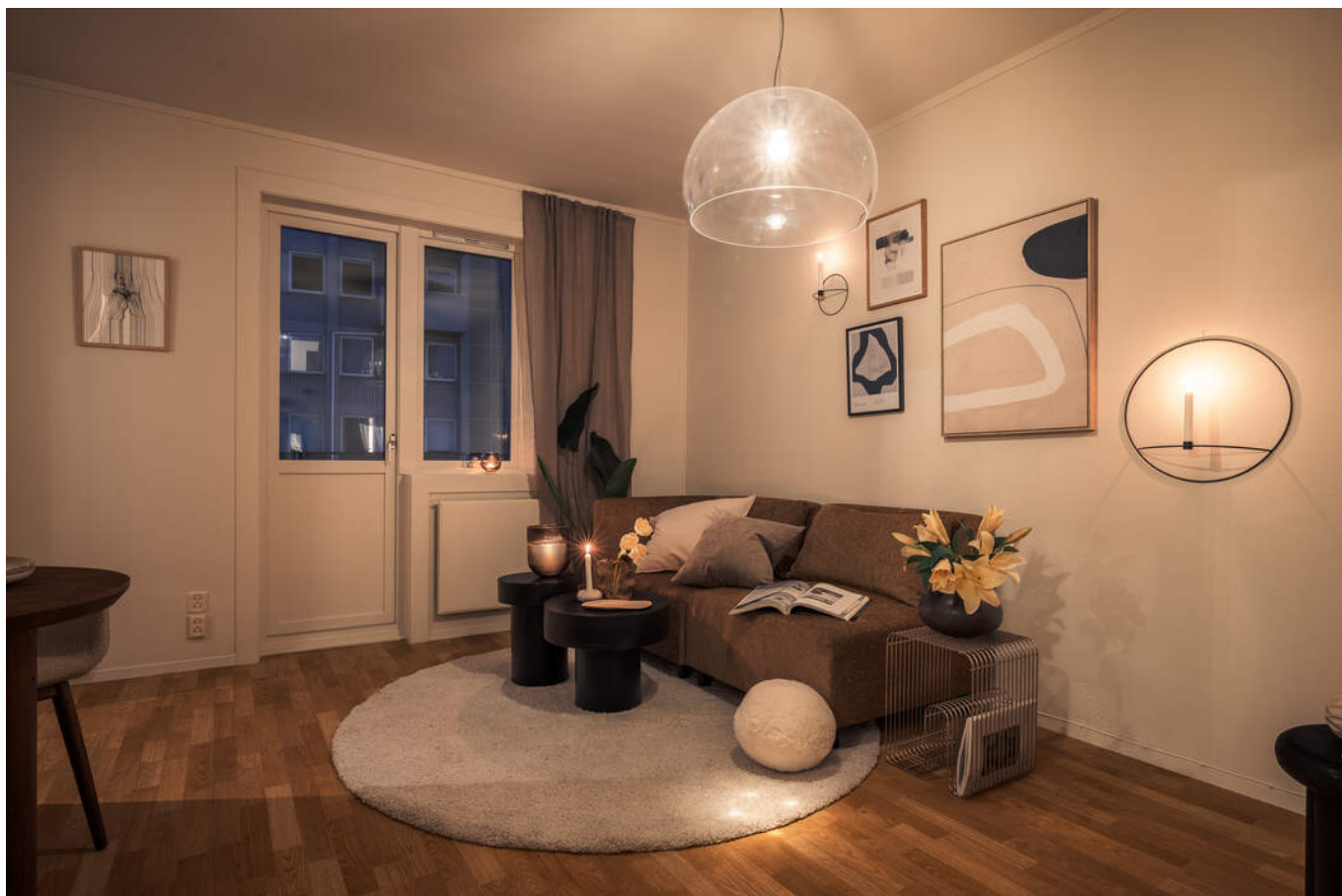
Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.



Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Guro Klyve
Bjarte Krüger

Boligen

Strandgaten 199
5004 Bergen

4601-165/74/0/87

- Boligen ble kjøpt 2005
- Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Lite fall mot sluket.

Fuktskader på baderomsskap. Flere hakk og liten sprekk i vaskeservanten.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Montera AS

Beskrivelse av arbeidet: Montering av speilskap med lys og baderomsskap med vask.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2001

Beskrivelse av arbeidet: Ved vårt kjøp av leiligheten i 2005 skrev selger følgende i salgsoppgaven: "Bad flislagt på membran på originale flater, utført av venn av selger. All kobling av vasker og toalett / vv-tank utført av rørlegger."

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

♦ Ja

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

Det ble lagt membran i 2001 ifølge tidligere eier. Se punkt over. Sluken ble ikke skiftet.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Ø. Antonsen AS

Beskrivelse av arbeidet: Skifte av stoppekran.

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Ja**

En av knappene på kjøkkenviften (trinn 3) mangler.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



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

• Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

Firmanavn: Pettersson & Gjellesvik AS

Beskrivelse av arbeidet: Byttet til automatsikringer i sikringsskap.

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

• Ja

Det ble gjennomført en fuktkontroll / våtromskontroll av leilighetene i sameiet i 2019. Det ble ikke registrert noen avvik i vår leilighet.

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: INN AS

Beskrivelse av arbeidet: Skifte av ytterdøren til leiligheten.

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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


Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Strandgaten 199, 5004 BERGEN

 BERGEN kommune

 gnr. 165, bnr. 74, snr. 87

Sum areal alle bygg: BRA: 27 m² BRA-i: 26 m²



Befaringsdato: 29.04.2026

Rapportdato: 05.05.2026

Oppdragsnr.: 20334-2462

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: RG7579

Autorisert foretak: Bjerk Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Kristoffer Bjerk Hansen

Vår ref: Kristoffer Bjerk Hansen



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Vedlegg: Takstrapport

Bjerk Takst AS

Bjerk Takst AS så dagens lys den 3. januar 2013, grunnlagt av Kristoffer Bjerk Hansen. Kristoffer har bakgrunn som tømrer og byggmester, og hans dedikasjon til faget førte ham til takstbransjen. Bjerk Takst AS utfører omtrent 400 rapporter årlig, primært innen områder som tilstandsrapporter, verditakster, og forenklede verdivurderinger.

I 2022 ble Silje en verdifull tilvekst til teamet som saksbehandler. Hennes tilstedeværelse har styrket Bjerk Taksts evne til å håndtere ulike oppgaver og sørge for effektiv saksbehandling.

I 2025 ble Ben-Terje Myhre ansatt. Han er utdannet byggmester og takstmann, med 15 års erfaring som leder og eier av et tømrerfirma. Med sin brede kompetanse og solide bygningstekniske kunnskap tilfører han verdifull ekspertise til virksomheten.



Rapportansvarlig

Kristoffer Bjerk Hansen
Uavhengig Takstingeniør
post@bjerk-takst.no
936 32 622



NITO



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Takstobjektet:

En roms selveierleilighet i 6.etg.
Nord-vestvendt balkong på 1,1 m² med utgang fra stue.
Leiligheten har to tilhørende bodere.

mrk:

Boligens alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1964 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard.

Referansenivå fukt:

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.
Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.
Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.
Relativ luftfuktighet mellom 86-100 % anses å være meget fuktig.
Relativ luftfuktighet på 100 % anses å være vått.

Trefukt/vektprosent under 11,9 % anses å være tørt.
Trefukt/vektprosent mellom 12-15,9 % er akseptabelt.
Trefukt/vektprosent mellom 16-19,5 % anses å være fuktig.
Trefukt/vektprosent mellom 19,6- 27 % anses å være meget fuktig.
Trefukt/vektprosent på over 27 % anses å være vått.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1964

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Grunnmur:

Grunnmur/såle/fundamenter av betong.

Drenering:

Grunnmuren ligger mot tilfylte masser.

Fasader:

Fasader av mur og fasadeplater.

Tak:

Valmtak, tekket med takbelegg.

Vinduer:

Isolerglass i trekarmer.

Dører:

Entrédør: Finert dørblad med kikkehull,
38 db lydkvalitet og B-30 brannkvalitet.
Balkongdør: Malt dørblad med felt av isolerglass.

Balkong:

Nord-vestvendt balkong på 1,1 m² med utgang fra stue.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Rom:

- Entré/gang: Laminat på gulv,

malt platekledning på vegger
og malt betong i himling.
- Stue: Laminat på gulv,
malt strie på vegger og malt betong i himling.

Etasjeksiller:

Etasjeksiller i betong.

Innvendige dører:

Formpressede slette dørblad.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

Areal: 2,6 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger
og malt betong i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil,
belysning, toalett og dusjgarnityr.
Avtreksventil i kasse.
Sluk av støpejern.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Areal: 3,5 m².
Laminat på gulv,
malt platekledning/betong på vegger
og malt betong i himling.
Ikea kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
To overskap med glassfronter.
Inneholder: Flislagt benkeplate, stål vaskekum,
ventilator og opplegg for oppvaskmaskin.
Keramiske fliser over deler av benkeplaten.

Avtrekk:

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger:

Vannforsyningsrør av kobber.
- Stoppekran på kjøkken.

Avløpsrør:

Det er avløpsrør av støpejern.

Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon.

Sentralvarme:

Leiligheten har vannbåren varme
til radiator i stue.

Varmtvann:

Varmtvannsbereder på bad.
Volum: 100 liter. Produsert: 2002.

Elektrisk anlegg:

Sikringssskap i fellesareal.
Inneholder: Automatsikringer
(jordfeilautomater) og strømmåler.
Hovedsikring på 25 ampere.

Beskrivelse av eiendommen

Kurser:

20 ampere: 1 stk.

10 ampere: 1 stk.

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

[Gå til side](#)

Punktet omfatter åpenbare og lett synlige forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, avdekket ved visuell befarings-
Vurderingene er basert på byggt teknisk forskrift gjeldende på befarings-
tidspunktet og omfatter ikke skjulte forhold, tekniske vurderinger eller spesialundersøkelser.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

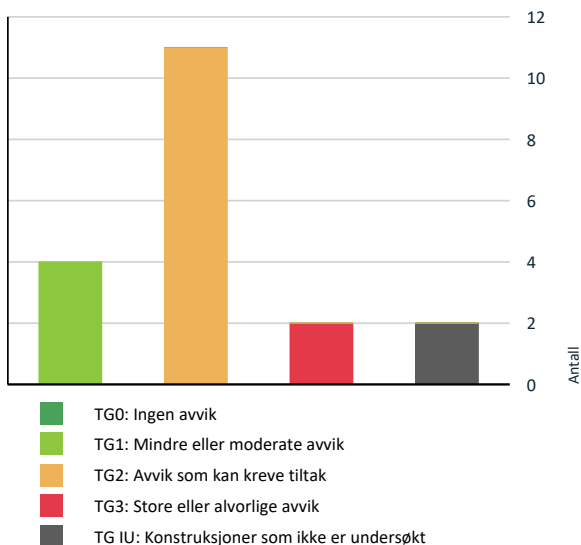
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Tegningene som viser leilighetens planløsning heter "typisk etasjeplan" og "4. til 9. etasje".

Tegningene er mottatt fra megler. Undertegnede har ikke verifisert tegningenes opprinnelse, og forutsetter at det er de som ble benyttet i relevant byggesøknad/melding.

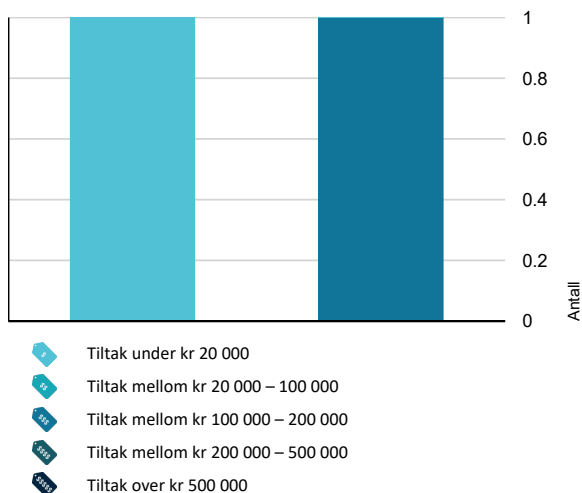
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

I denne rapporten er det ikke satt kostnadsestimater for bygningsdeler med tilstandsgrad 2. I forskrift til avhendingsloven er det henvisning til at det bare er nødvendig å sette kostnadsestimater for bygningsdeler med tilstandsgrad 3. Det vil derfor være feil på søylediagram og oversikt tidlig i denne rapporten som gjelder avvik med og uten tiltak. Eventuelle avvik som krever, eller kan kreve tiltak står under de enkelte punkter i hovedrapporten. Kostnadsestimater for bygningsdeler med tilstandsgrad 2, må eventuelt bestilles som tillegg.

Opplysninger om årstall og utskiftinger/fornyelser av rom og bygningsdeler er gitt fra eier/oppdragsgiver, med mindre annet fremgår.

mrk. fellesdeler:

Tilstand på fellesdeler er ikke fullstendig gjennomgått. Tilstandsgrader er satt på bakgrunn av alder, ev. ombyggingsår. For tilstandsopplysninger om bygningsmassen henvises det til borettslaget/sameiets og deres vedlikeholdsrutiner, og evt. tilstandsrapporter. Det anbefales at alle sameier, boliglag og borettslag foretar jevnlig kontroll av bygningsmassen.

En gjør oppmerksom på at oppdragsgiver ikke bor i boligen og har derfor i begrenset grad kunne gi informasjon/opplysninger. Det betyr at det kan være manglende opplysninger og informasjon om mulige feil og mangler på boligen/eiendommen. Jeg oppfordrer derfor potensielle interessenter til å foreta en grundig undersøkelse av eiendommen og boligen.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befæringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport. Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i denne tilstandsrapporten. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Vedrørende egenerklærings skjema:

Egenerklærings skjema blir utfylt av hjemmelshaver og levert ansvarlig megler. Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgave, det anbefales ev. interessenter å lese gjennom skjema før et evt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapport.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 6.etg. > Bad. > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 6.etg. > Bad. > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

! Våtrom > 6.etg. > Bad. > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Kjøkken > 6.etg. > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 6.etg. > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > 6.etg. > Bad. > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 6.etg. > Bad. > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 6.etg. > Bad. > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1964

Kommentar
Opplyst fra Ambita

Anvendelse
Bolig

Standard
Bygget har normal standard ihht. byggeår.

Vedlikehold
Vedlikehold må påregnes.

Tilbygg / modernisering

Dører:	2025: Vi skiftet inngangsdøren til leiligheten.
Bad:	1998 - 2005 Bad skiftet en gang ilp perioden av tidligere eier.
Stoppekran:	Stoppekran på kjøkken ble skiftet i 2024. Utført av rørleggerfirmaet Ø.Antonsen AS.
Kjøkken:	2000: Kjøkken oppgradert av tidligere eier.
Modernisering innvendige overflater:	2026: Mange av flatene er malt på nytt.
Overnevnte forhold er opplyst om av selger.	

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Isolerglass i trekarmer.
- Stuevindu fra 1990-tallet, kjøkkenvindu fra 2022.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Trevinduer har en forventet brukstid på 20-60 år. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vindu i stue. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmen enn nyere vinduer. Om avvik skal lukkes må vinduene byttes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Entrédør: Finert dørblad med kikkehull, 38 db lydskvalitet og B-30 brannkvalitet.
Balkongdør: Malt dørblad med felt av isolerglass.
- Ytterdør opplyst byttet i 2025, balkongdør fra 1990- tallet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Tredører med glassfelt har en forventet brukstid på 20-40 år. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på balkongdør. Eldre dører har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmen enn nyere dører. Om avvik skal lukkes må dørene byttes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Nord-vestvendt balkong på 1,1 m² med utgang fra stue. Balkongen er oppført i betong.

Rekkverk av smijern.
Rekkverk ble kontrollert, høyden var 1,12 meter, bør ikke være under 1,2 meter.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Rom:

- Entré/gang: Laminat på gulv, malt platekledning på vegger og malt betong i himling.
- Stue: Laminat på gulv, malt strie på vegger og malt betong i himling.

mrk:

Normal bruksslitasje på overflater.
Våtrommene og kjøkken er beskrevet i egen rubrikk.
Rom som ikke er for varig opphold er ikke beskrevet.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div. mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc. og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc. har vært plassert. På gulv vil det som regel være div. slitasje, og noe misfarge/ riper etc. hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.
Det tas forbehold om at type overflate kan avvike noe.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i betong.

mrk:

Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt i henhold til byggeår/alders. Målinger er utført punktvis med laser på tilfeldige utvalgte steder. Større avvik kan ikke utelukkes. Etasjeskiller er ikke fullstendig kontrollert, da mesteparten av konstruksjonen er skjult og krever destruktive inngrep for en grundig vurdering. Skjulte skader som råte, svekkelser og underdimensjonering kan være usynlige ved visuell inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter, og det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. For å lukke avviket må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

! TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Formpressede slette dørrblad.

VÅTROM

6.ETG. > BAD.

Generell

Beskrivelse

Areal: 2,6 m².

Keramiske fliser på gulv/vegger og malt betong i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, toalett og dusjgarnityr.
Avtrekkventil i kasse.
Sluk av støpejern.

Mrk. Støpejernsluk er fra byggeår:

Opprinnelig støpejernsluk, her kan det oppstå utettheter over tid i overgang sluk/betonggulv. Her vil det være ett fremtidig vedlikeholdsbehov ved at man regelmessig må kontrollere at det holder tett i overgang mellomsluk og betonggulv og samtidig sørge for at sluken er ren slik at vann ikke stiger til over sluk.
Når bad/våtrom moderniseres bør støpejernsluk skiftes.

Arbeidene på badet framstår ufagmessig utført. Fare for utettheter. En ikke-fagmessig utførelse vil sannsynligvis kreve hyppigere reparasjoner og vedlikehold. Regelmessig vedlikehold og inspeksjon er også viktige tiltak for å sikre at disse systemene fungerer effektivt over tid. Oppgraderinger må utføres for å lukke avviket.

6.ETG. > BAD.

! TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Keramiske fliser på vegger og malt betong i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det er påvist sprekker i fliser. Om det ikke er skader i membran under flis, ansees dette som et kosmetisk avvik. Det er ikke mulig å vurdere membranen under. Flis(er) med sprekke(er) byttes for å lukke avviket.
 - Flislegging er ikke utført fagmessig. En ikke-fagmessig utførelse vil sannsynligvis kreve hyppigere reparasjoner og vedlikehold. Regelmessig vedlikehold og inspeksjon er også viktige tiltak for å sikre at disse systemene fungerer effektivt over tid. Utbedringer må utføres for å lukke avviket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

6.ETG. > BAD.

! TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv uten underliggende varmekilde.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Det er observert bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. I utgangspunktet er det ikke en stor risiko forbundet med bom i gulvfliser. Flere bad kan ha bom i gulvfliser i hele badets levetid uten at det får konsekvenser, men det gir grunn til å overvåke tilstanden. Dersom det oppstår sprekker i gulvfliser eller gulvfliser delvis løsner fra underlag/fliselim må det utføres tiltak.

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Stedvis under anbefalt fall. Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Vær oppmerksom ved bruk. For å lukke avviket må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

6.ETG. > BAD.

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk av støpejern.
Ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring og ufagmessig utførelse. Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område. Overvåk tilstanden jevnlig. For lukke avviket må tettesjiktet og sluk skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Oppgraderinger anbefales.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Overvåk tilstanden jevnlig. For å lukke avviket må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner. Overvåk tilstanden jevnlig. For å lukke avviket må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

mrk. eldre støpejernsluk:

Opprinnelig støpejernsluk, her kan det oppstå utettheter over tid i overgang sluk/betonggulv. Her vil det være ett fremtidig vedlikeholdsbehov ved at man regelmessig må kontrollere at det holder tett i overgang mellom sluk og betonggulv og samtidig sørge for at sluken er ren slik at vann ikke stiger til over sluk. Når bad/våtrom moderniseres bør støpejernsluk skiftes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Bildet viser sluk.

6.ETG. > BAD.

! TG 3 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, toalett og dusjgarnityr.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

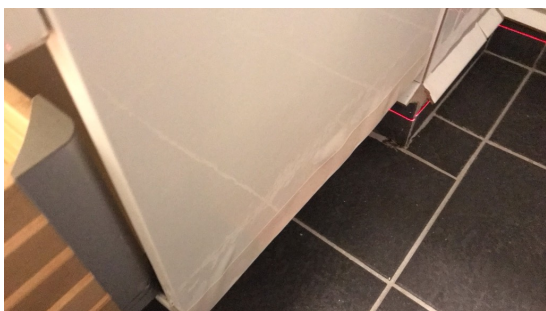
- Det er avvik:
- Deler av utstyr på våtrommet er ødelagt, mye svellinger i innredning. Dersom utstyr ikke skiftes ut, vil det kunne oppstå funksjonsfeil og mangler. Ødelagt utstyr må byttes.
- Det er påvist krakelering i vasken. Dette er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Bilde viser deler av svellinger

6.ETG. > BAD.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk, ventil i vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Begrenset funksjon på avtrekk. Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til fuktskader og muggvekst. Opplyst styrt sentralt. Kontakt sameiet før tiltak utføres.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

6.ETG. > BAD.

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er forsøkt foretatt, men blir ikke tilstrekkelig da det er heltrevegger. Det ble målt etter fukt i heltrevegg, uten at dette viste unormale verdier.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert unormale fuktverdier i utsatte områder.

KJØKKEN

6.ETG. > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Areal: 3,5 m².

Laminat på gulv, malt platekledning/betong på vegger og malt betong i himling.

Ikea kjøkkeninnredning med profilerte fronter.

To overskap med glassfronter.

Inneholder: Flislagt benkeplate, stål vaskekum,

ventilator og opplegg for oppvaskmaskin.

Keramiske fliser over deler av benkeplaten.

mrk:

Normal bruksslitasje som hakk, sår og mindre skader blir ikke omtalt. Det er foretatt en kontroll med fuktindikator på tilgjengelige, og erfaringsmessig utsatte steder, men det er ikke flyttet på hvitevarer eller innbo.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er svellinger i innredning. Innredningen fungerer med avviket, men fare for at avviket utvider seg om tiltak ikke utføres. Tiltak utføres for å lukke avvik.
- Drypp fra blandebatteri kan forekomme. Vannet framstår som om renner ned i vask. Blandebatteriet bør utbedres.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

6.ETG. > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det mangler en knapp på ventilator. Dette gjør ventilatoren mindre brukervennlig. Knapp bør utbedres.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannforsyningsrør av kobber.

- Stoppekran på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Eldre vannrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger. Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

⚠ TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Eldre avløpsledninger har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger. Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

⚠ TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

⚠ TG IU Varmesentral

Beskrivelse

Sentralvarme:

Leiligheten har vannbåren varme til radiator i stue.

Felles varmesentral er sameiets ansvar og er ikke tilstandsvurdert.

⚠ TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på bad.

Volum: 100 liter. Produsert: 2002.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Berederen har- eller passerer snart 20 år og har en usikker restlevetid før den må skiftes ut. Selv om varmtvannsberederen fungerer nå, kan det plutselig oppstå funksjonssvikt eller lekkasje på eldre beredere.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap i fellesareal.

Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater) og strømmåler. Hovedsikring på 25 ampere.

Kurser:

20 ampere: 1 stk.

10 ampere: 1 stk.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent.
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Eierseksjonssameiet følger opp det som gjelder det elektriske anlegget for fellesarealene.
I leiligheten har vi selv bestilt en del småarbeid som har vært utført av elektriker (fra firmaet Petterson & Gjellesvik).
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Samsvarserklæring er framvist for tilkobling av nytt lys i baderomsmøbel i 2017 (Elektro Partner AS), ellers er ikke samsvarserklæringer framvist.
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

Tilstandsrapport

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år. På bakgrunn av dette anbefaler jeg en gjennomgang av det elektriske anlegget. Feil på det elektriske anlegget kan føre til funksjonssvikt, og i ytterste konsekvens brann med fare for liv, helse og materielle skader.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav. Dette gir redusert sikkerhet. Rekkverket må heves for å lukke avviket.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

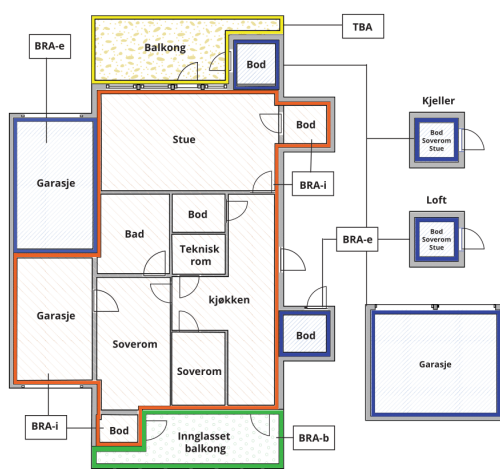
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avviki i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Vedlegg: Takstrapport

Strandgaten 199, 5004 BERGEN
Gnr 165 - Bnr 74
4601 BERGEN

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller		1		1			1
6.etg.	26			26	1		26
Loft						3	3
SUM	26	1			1	3	30
SUM BRA	27						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Kjellerbod.	
6.etg.	Entré/gang, stue, kjøkken, bad.		
Loft		Loftsbod.	

Kommentar

BRA er oppmålt på stedet med laser.

Arealer:

- Entre/gang: 3,1 m².
- Stue: 16,3 m².
- Kjøkken: 3,5 m².
- Bad: 2,6 m².

- Resterende areal går bort i innvendige vegger, kasser o.l.

Tilhørende:

- Loftsbod: 0,0 m² (gulvflate: 2,8 m²) merket 604.
- Kjellerbod: 1,0 m² (takhøyde: 2,09 m).

mrk:

Loftsbod har for lav takhøyde for å være måleverdig.
Kjellerbod har lav takhøyde, men innenfor hva som er målbart.

Generelt:

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør beskrivelsen av rommet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstingeniørens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegningene som viser leilighetens planløsning heter "typisk etasjeplan" og "4. til 9.etasje".

Tegningene er mottatt fra megler. Undertegnede har ikke verifisert tegningenes opprinnelse, og forutsetter at det er de som ble benyttet i relevant byggesøknad/melding.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: For nærmere beskrivelse se oversikt under "tilbygg/modernisering".

Er det utført håndverkstjenester på boligen de siste fem årene, bør selger legge frem faktura/dokumentasjon til interessenter.

Strandgaten 199, 5004 BERGEN
Gnr 165 - Bnr 74
4601 BERGEN

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.4.2026	Kristoffer Bjerk Hansen Guro Klyve	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	165	74		87		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Strandgaten 199

Hjemmelshaver

Bjarte Krüger & Guro Klyve

Kommentar

Totale felleskostnader inneværende måned: kr 1803,-

Boligselskap

Sameiet Strandgaten
199/203

Eierandel

26 / 8307

Forretningsfører

Vestlandske Boligbyggelag
www.vestbo.no

Organisasjonsnr

980363503

Strandgaten 199, 5004 BERGEN
Gnr 165 - Bnr 74
4601 BERGEN

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet i Bergen sentrum.
Fra leiligheten er det utsikt over nærområdet.
Området er hovedsakelig bebyggt med bygårder og leilighetsbebyggelse.

Flere dagligvarebutikker i nærområdet. Det er kort gangavstand til Gågaten og videre til sentrumskjernen hvor man finner et bredt utvalg av servicetilbud og fasiliteter.
Gangavstand til studiesteder som Universitetet i Bergen og BI.
Kort vei til rekreasjonsområder som Nordnesparken, Nordnes sjøbad og Akvariet, samt kulturtilbud ved Verftet.
Det er også kort avstand til Bryggen, Fløybanen og Fjellveien.
Gode kollektivforbindelser med buss og bybanetilbud i sentrum.

Adkomstvei

Adkomst til sameiet direkte fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er opplyst tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er opplyst tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsplanen er ikke gjennomgått.

Mer informasjon om reguleringsplan for aktuell eiendom:
www.bergenskart.no/braplan/

Annen informasjon:
Grunnkrets: Tollbuen.
Kirkesogn: Bergen domkirke.
Valgkrets: Nordnes.

Om tomten

Tomtearealet er felles for sameiet.
Tomten består av eiendommens bygningsmasse/bakplass.

Parkering

Ingen parkering som følger leiligheten.
Soneparkering i området.

Heftelser

Ved et eventuelt salg/kjøp oppfordres kontroll av grunnboken for eventuelle heftelser på generelt grunnlag.

Servitutter

En servitutt er en rettighet på en grunneiendom som begrenser grunneierens bruk av eiendommen. Servitutt kan være tidsbegrenset eller evigvarende. En servitutt kalles også for en heftelse på den eiendom den hviler.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring NUF	SP616007			
Kommentar				
Felles byggforsikring.				

Vedlegg: Takstrapport

Strandgaten 199, 5004 BERGEN
Gnr 165 - Bnr 74
4601 BERGEN

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	05.05.2026	Utvalgte dokumenter er gjennomgått. Det er ikke foretatt fullstendig gjennomgang av all tilgjengelig dokumentasjon.	Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	05.05.2026	Utvalgte dokumenter er gjennomgått. Det er ikke foretatt fullstendig gjennomgang av all tilgjengelig dokumentasjon.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	05.05.2026		Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra selger	24.04.2026		Gjennomgått		Nei
Ambita (EDR)	05.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.05.2026	Opprinnelig rapport
2	05.05.2026	endret skrivefeil

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på alder, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

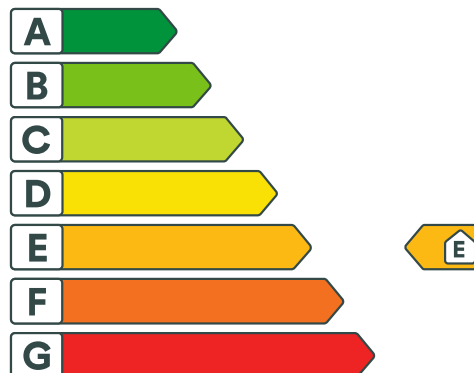
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Adresse Strandgaten 199, 5004 BERGEN	
Dato for energimerking 26.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-286986
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 139286006
Gårdsnummer 165	Bruksnummer 74
Seksjonsnummer 87	Bruksenhetsnummer H0604



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1964	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 26,0 m²	Oppvarmet bruksareal 26,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Mekanisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
269,51 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
259,58 kWh/m²

Totalt levert pr. år
6 749 kWh

Vedlegg: Energiattest



Strandgaten 199, 5004 BERGEN



Detaljering

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



Strandgaten 199, 5004 BERGEN



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 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.

Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: 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 varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 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.

Tiltak 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.

Tiltak 8: 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.

Vedlegg: Energiattest

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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 persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Vedlegg: Energiattest

Tiltak 19: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 20: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 22: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 23: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak 24: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørmnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 25: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 26: 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.



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

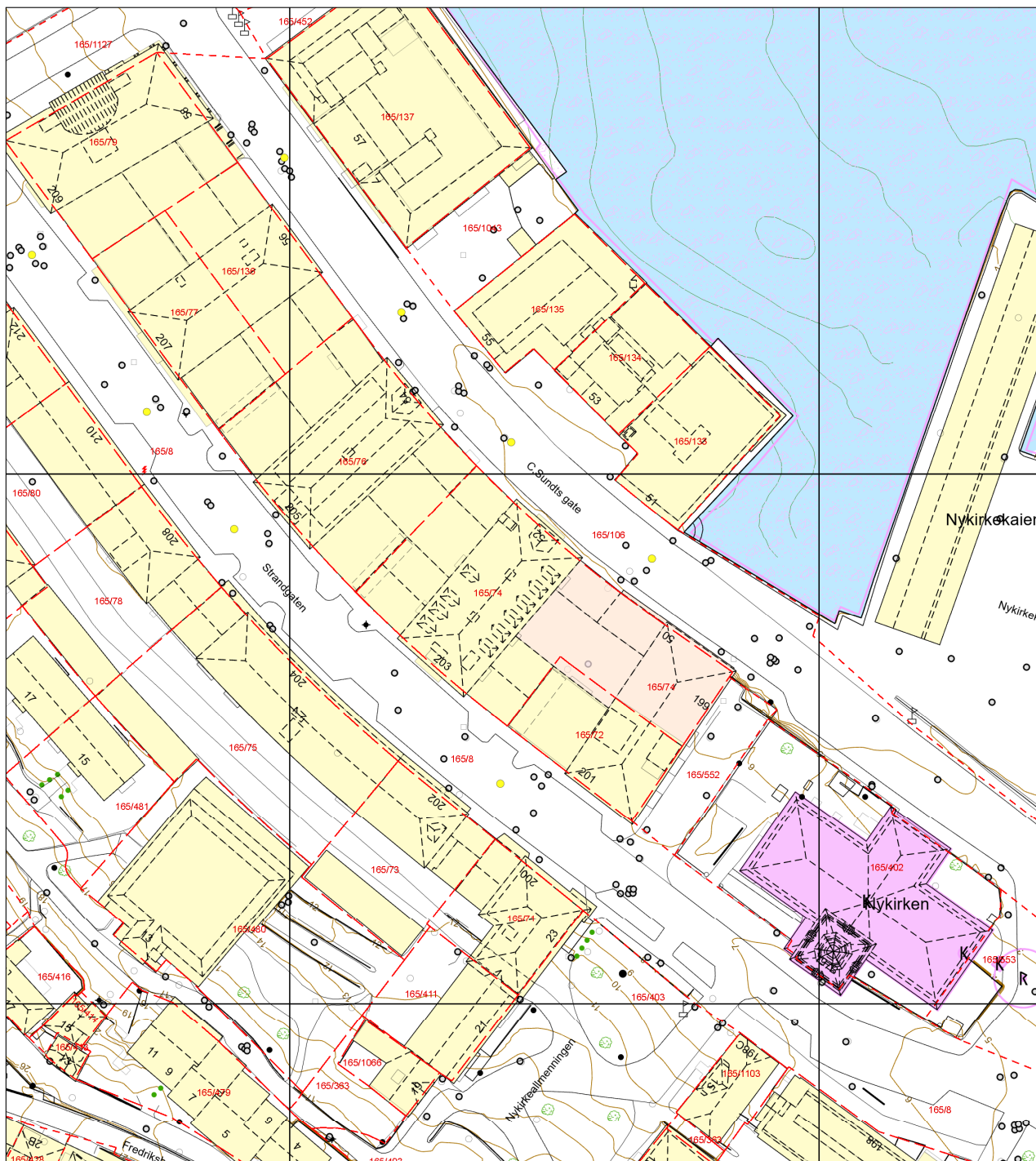


BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1000
Dato: 22.04.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 165/74/0/87
Adresse: Strandgaten 199, 5004 BERGEN



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

Vedlegg: Kommunalinformasjon



BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 22.04.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 165/74/0/87
Adresse: Strandgaten 199, 5004 BERGEN



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

Vedlegg: Kommunalinformasjon



BERGEN
KOMMUNE

Plan- og bygningsetaten

Igneus AS
Kirsten Flagstads vei 1 1
4621 Kristiansand S

Vår referanse: BYGG-2022/28811-11
Saksbehandler: Kjersti Martinsen Hopp
Dato: 23.03.2023

FERDIGATTEST

Eiendom : Gnr 165 Bnr 74
Adresse : Strandgaten 199
Tiltakshaver : LUNDMARK BYGG AS
Tiltaket : Bygningstekniske installasjoner - Endring - Teknisk
installasjon i bygg mellom leilighet H0502 og H0402

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 10.03.2023 og tillatelse datert 22.12.2022.

VEDTAK

Det gis ferdigattest for renoveringa av badrom i leilighet H0502. Bytte og flytte sluk i betongdekke (etasjeskille) mellom leilighet H0502 og H0402., jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET

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

GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG

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

Med hilsen
Plan- og bygningsetaten

Kjersti Martinsen Hopp

saksbehandler

Hanne Karin Broch

seksjonsleder

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

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

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

Internett: www.bergen.kommune.no

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Kopi til: LUNDMARK BYGG AS, c/o Lundmark , 5357 FJELL

Saksnummer BYGG-2022/28811
Side 2 av 3

Vedlegg: Kommunalinformasjon

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



BERGEN KOMMUNE

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
BYGGESAKSAVDELINGEN
Allehelgens gate 5
Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10
postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no
www.bergen.kommune.no

Bygg Prosjekt AS
Postboks 53 Fantoft
5899 BERGEN

Deres referanse:

Vår saksbehandler:
Nikola Silic
Dir. tlf.: 5556 6468

Vårt saksnummer:
201609805/22

Dato:
110117

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE FOR HELE TILTAKET

Eiendom : Gnr 165 Bnr 74
Adresse : C. Sundts Gate 50
Tiltakshaver : Magic North AS
Tiltaket : Bruksendring forretning/salgslokaler

Vi viser til søknad om ferdigattest for bruksendring fra butikk til serveringssted («ice bar») og salg av suvenirer mottatt 25.10.16, tillatelse datert 27.04.16 og tillatelse til endring datert 28.06.16.

Det er tidligere gitt midlertidig brukstillatelse til hele tiltaket, bortsett fra bytting av eksisterende dør fra butikk til lager til dør med brannklasse EI 30:

VEDTAK

Det gis midlertidig brukstillatelse for bruksendring fra butikk til serveringssted («ice bar») og salg av suvenirer, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Den midlertidige brukstillatelsen er gyldig frem til **28.06.17**.

BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET

Ansvarlig søker har vedlagt oppdatert gjennomføringsplan og har bekreftet at byggverket har tilfredsstillende sikkerhetsnivå.

Det ble 25.10.16 søkt om ferdigattest. Bygningsmyndigheten finner at tiltak likevel ikke oppfyller krav til ferdigattest. Dette med bakgrunn i at det ble gitt midlertidig dispensasjon fra kommuneplanens arealdel punkt 7 *Universell utforming* og fra byggt teknisk forskrift § 12-1 *Krav om universell utforming av byggverk* og § 12-4 *Inngangsparti* med ett-års varighet.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Det framgår av plan- og bygningslovs § 19-3 *Midlertidig dispensasjon*:

Midlertidig dispensasjon kan gis tidsbestemt eller for ubestemt tid. Ved dispensasjonstidens utløp eller ved pålegg må søkeren uten utgift for kommunen fjerne eller endre det utførte, eller opphøre med midlertidig tillatt bruk, eller oppfylle det krav det er gitt utsettelse med, og hvis det kreves, gjenopprette den tidligere tilstand.

Ved å gi midlertidig dispensasjon fra noe bestemmelse gir bygningsmyndighet faktisk en utsettelse av frist for å oppfylle krav i plan- og bygningslov, tekniske forskrifter eller relevante reguleringsplaner.

Med bakgrunn i ovennevnte velger vi å ikke gi ferdigattest, men å forlenge midlertidig brukstillatelse fram til datoen som samsvarer med gyldighet av midlertidig dispensasjon.

GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
for etatsdirektøren

*Nikola Silic - saksbehandler
Åge Vallestad - gruppeleder*

Brevet er elektronisk signert og har derfor ingen underskrift.

Kopi: Magic North AS, Postboks 912, 8001 BODØ

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Generelle bestemmelser:	
Rettslig grunnlag:	Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggeteknisk forskrift og byggesaksforskriften.
Ferdigstillelse: (plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften kapittel 8)	Når tiltaket er ferdigstilt skal det søkes om ferdigattest. Ferdigattest utstedes når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon fra ansvarlig søker.
Bortfall av tillatelse: (plan- og bygningsloven § 21-9)	Er tiltaket ikke satt i gang senest innen 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Tillatelsen faller også bort hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år.
Orientering om rett til å klage på vedtaket:	
Klagerett: (forvaltningslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten, Postboks 7700, 5020 Bergen.
Klagefrist: (forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltningslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp.
Klagens innhold: (forvaltningslovens § 32)	Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltningslovens § 42)	Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaget. Klager kan imidlertid anmode om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Fylkesmannen kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket.
Rett til å se sakens dokumenter: (forvaltningslovens § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Kundesenteret til Plan- og bygningsetaten i Allehelgens gate 5.
Rett til å få veiledning: (forvaltningslovens § 11)	Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.
Kostnader ved klagen: (forvaltningslovens § 36)	Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader, f. eks advokatbistand, i forbindelse med klagesaken der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen tre uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til klager.
Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket: (forvaltningsloven § 27 b)	Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.

Vedlegg: Kommunalinformasjon



BERGEN KOMMUNE

BASISKART

Byrådsavdeling for byutvikling, klima og miljø

Etat for plan og geodata

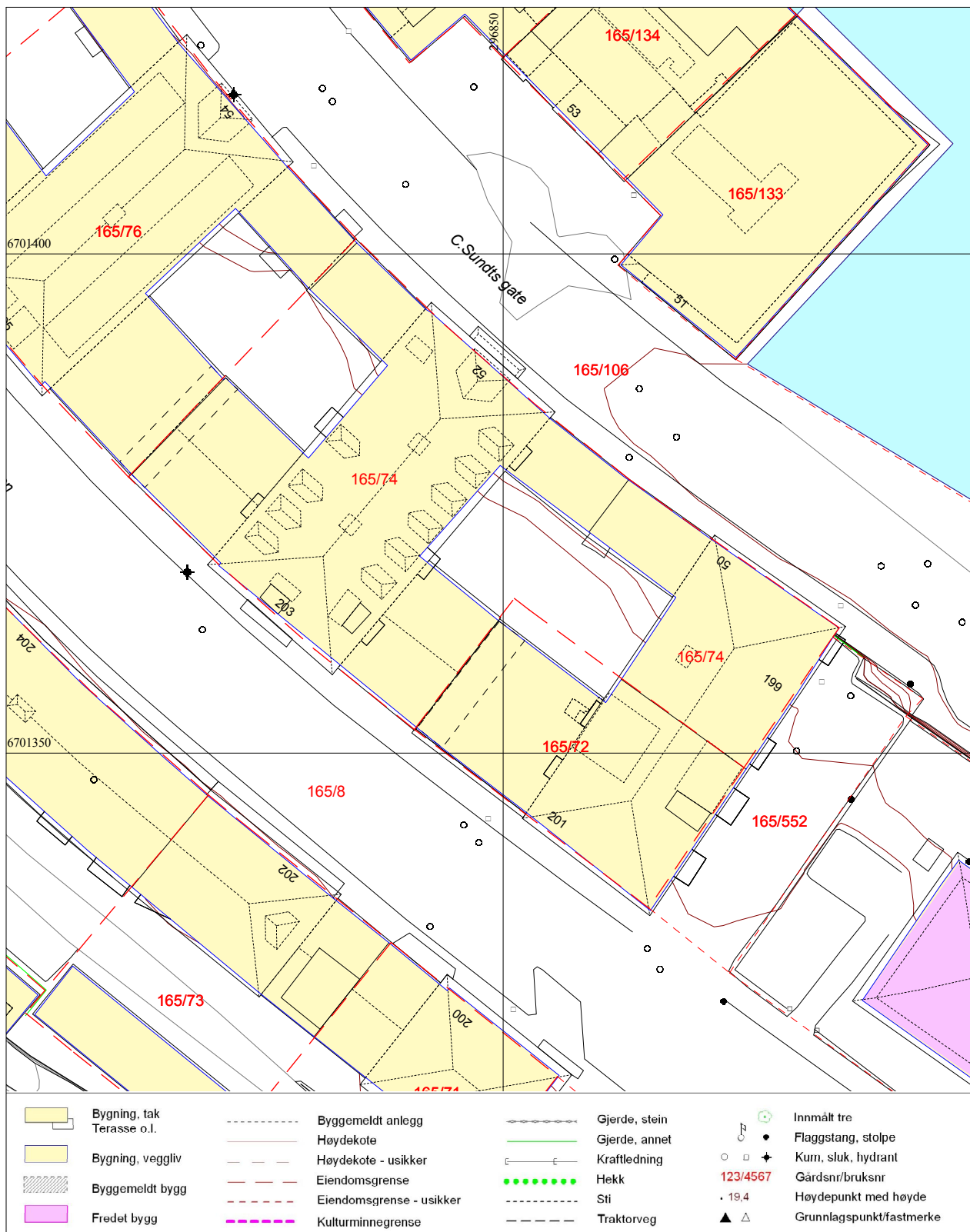
Målestokk 1:500

Dato: 15.01.2016

Gnr/Bnr 165/74

Adresse: C. Sundts gate 50 m/flere

VEDLEGG F1





Løpe-nr.

Ferdigattest

for eiendommen nr. 50, C. Sundtsgate

Herved attesteres, at det i henhold til bygningsanmeldelse av 7.5.1962
fra hr. K. & J. Sætveit, v/arkitekt Paul Lambach
approberte byggefretagende: forretnings- og boligbygg på 10 og 9
etasjer samt et 4 etasjes mellombygg er lovlig.

Jfr. tinglest deklarasjon.

Der er besiktiget..... røpipe(r) og følgende ildsteder:

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

Dessuten 1 personheis, varmeanlegg felles med C. Sundtsgate 52,
vaske og tørkerom på loft, tilfluktsrom samt garasjer i kjeller.

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

Bergen den 10. mai 19 66.

Bygningssjefen
Kjeller District
E.H.

bygningsinspektør.

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

Bergen den 13/5 19 66
Sendt 13/5-66 til K. & J. Sætveit T. Doran (Signer)
bygningssjef

Vedlegg: Kommunalinformasjon



BERGEN KOMMUNE
KOMMUNALAVDELING TEKNISK UTBYGGING,
Postboks 806, 5001 Bergen Bergen Rådhus Tlf. (05) 32 36 00

LASSESEN HARRIET
SOLÅSEN 46
5050 NESTTUN

Arkiv 5210
Deres brev av 24.08.87 Vår ref. Snr 871374 Bergen, den 14.1.1988

F E R D I G A T T E S T
i henhold til plan- og bygningslovens paragraf 99.


Byggeplass: C.SUNDTSGATE 50 Eiendom: 1-0165-0152
Byggherre : LASSESEN HARRIET Adr.: SOLÅSEN 46
Ansvarsh. : 0 Adr.:
Arbeidets art: ENDRING Bygningens art: BOLIGBYGG

Søknaden om byggetillatelse mottatt: 25.08.87
Byggetillatelse gitt.....: 30.10.87

Arbeidet er besiktiget. Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i plan- og bygningslovgivningen.

Særskilt tillatelse fra bygningsrådet må innhentes før bygning eller del av bygning tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen.

BYGGESAKSAVDELINGEN


Arvid Aasheim
avd.ingeniør

Vedlegg: Kommunalinformasjon



BERGEN
KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 165/74/0/0

Utlistet 23. april 2026

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
261028119	Grunneiendom	0	Ja	1 670,2 m ²	Sikker	-	Ja

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

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 %

Side 1 av 3

Vedlegg: Kommunalinformasjon

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	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingszone	BY1	100,0 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

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

Hensynssoner Båndlegging i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssoenenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpBåndleggingSone	H730_1	Båndlagt etter lov om kulturminner	100,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssoenenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H390_2	Luftkvalitet - gul sone	100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssoenenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	53,9 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssoenenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	27,5 %

Bestemmelsesområder i kommuneplanen

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

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Kommunedelplan(er)

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

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
15780000	1 - Nåværende	190 - Annet byggeområde	99,7 %
15780000	1 - Nåværende	630 - Fotgjengerstrøk	0,3 %

Planer i nærheten av eiendommen

Vedlegg: Kommunalinformasjon

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
18740000	21	BERGENHUS. KDP BERGEN HAVN	3	200512751
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
4000000	30	BERGENHUS. STRØKET NYKIRKEALLMENNINGEN - TOLLBODALLMENNINGEN	3	-
10030000	30	BERGENHUS. STRANDGATEN 145/147, VAKSDAL MØLLE	3	-
4060000	30	BERGENHUS. STRØKET HOLBERGSALLMENNINGEN - NYKIRKEALLMENNINGEN, YTRE MARKEVEIGRENDEN	3	-
10420000	30	BERGENHUS. TOLLBODALLMENNINGEN - NØSTET, REGULERING AV TUNNEL	4	-

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

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

Andre opplysninger

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

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

Skrevet ut 23. april 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 begrensingslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon. Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.

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

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

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon



BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1 000

Dato: 23.04.2026

Gnr/Bnr/Fnr: 165/74

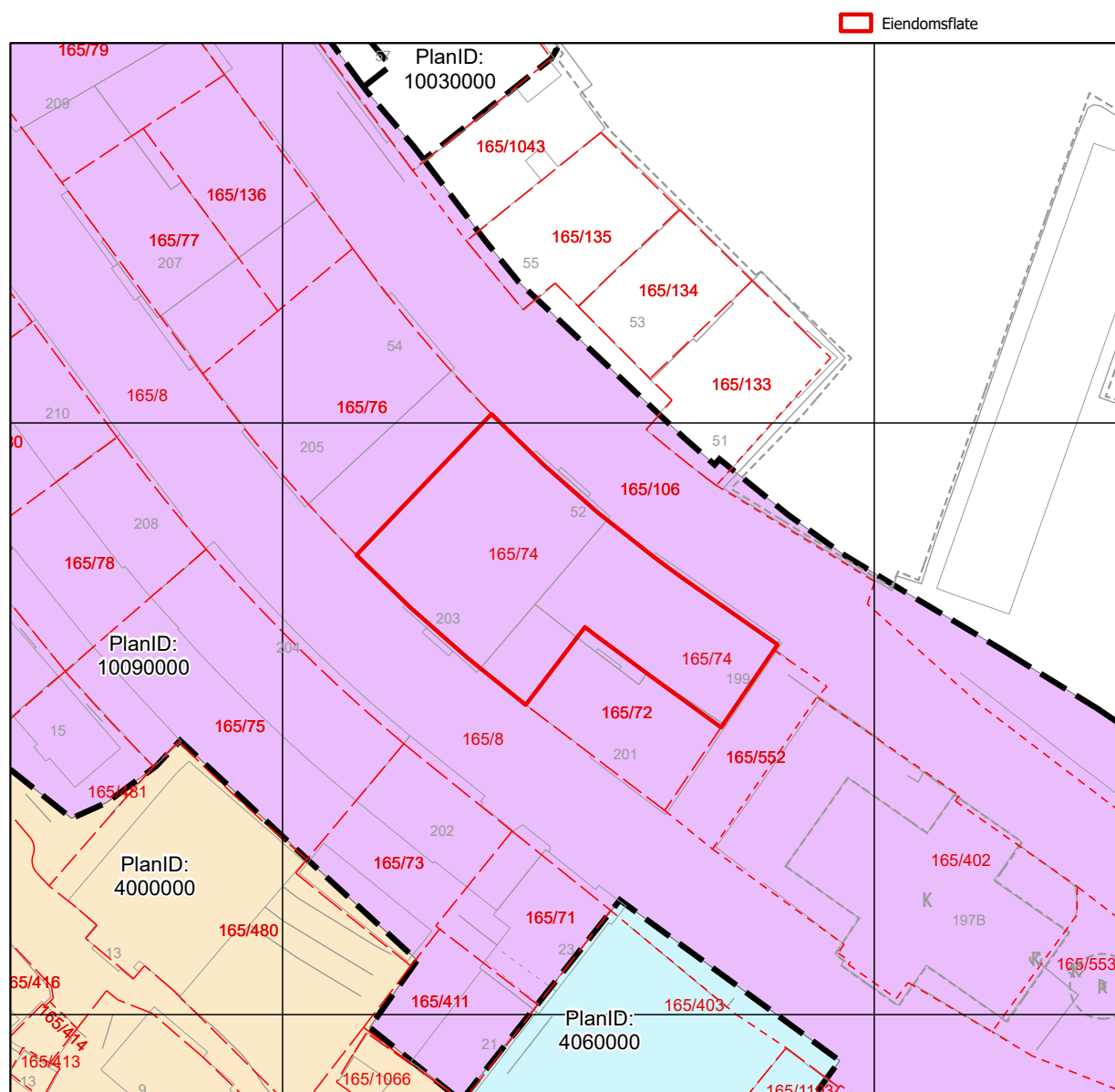
Adresse: Strandgaten 199 m.fl.



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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:

PlanID(er): 10090000



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Reguleringsplan på grunnen



Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1 000

Gnr/Bnr/Fnr: 165/74

Dato: 23.04.2026

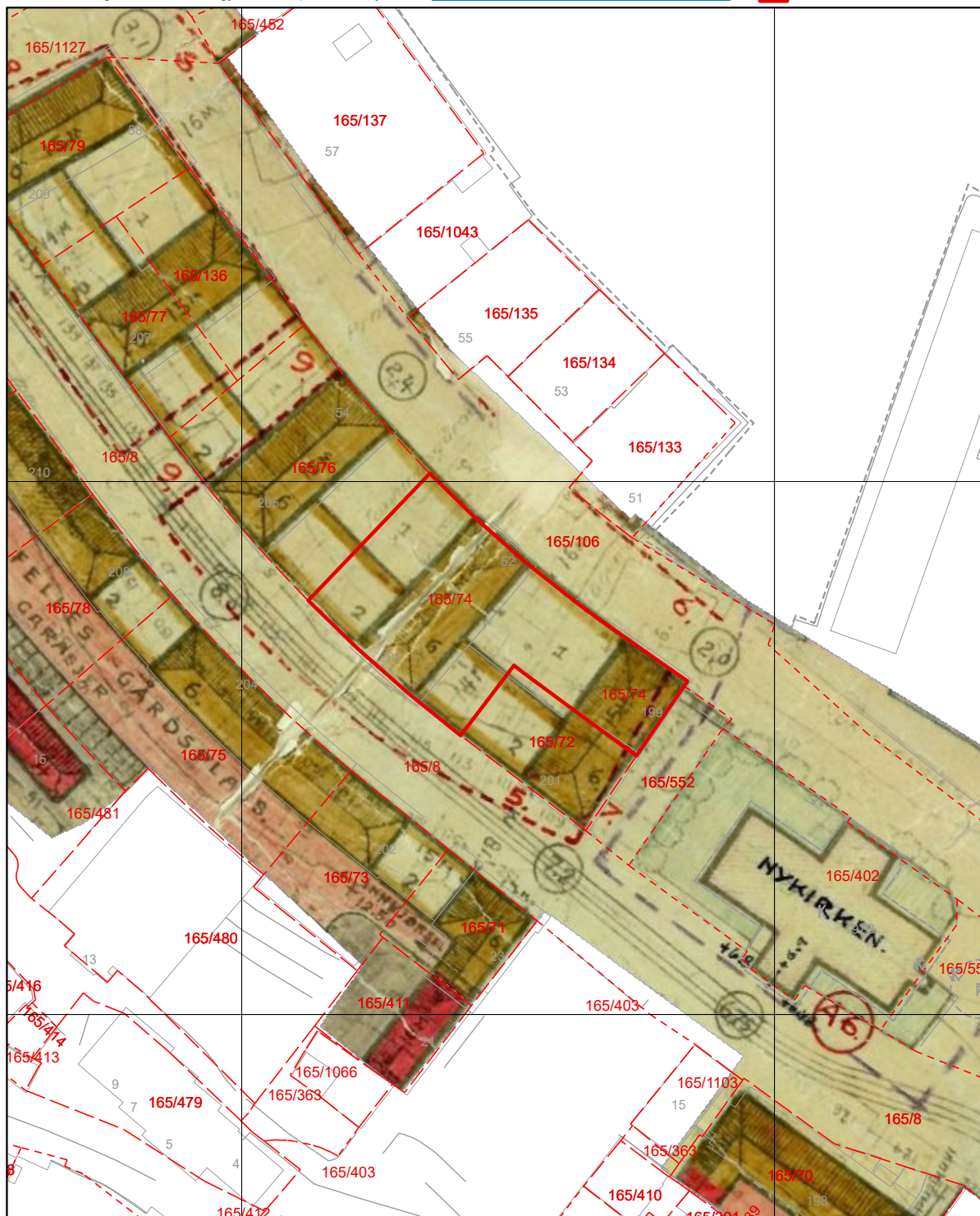
Adresse: Strandgaten 199 m.fl.

BERGEN
KOMMUNE

PlanID(er): 10090000

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

 Eiendomsflate



Vedlegg: Kommunalinformasjon

TEGNFORKLARING.

1	STRANGGATEN LANGS HUSREKKE NR. 56 58-60-62, VEDT.V. REGUL. KOMMS. BSL. 13/4-1863.	10	TIDEMANNNS GATE, VEDT.V. BYSTYRETS BSL. AV 26/10-1891.	ALMENNINGSERNE ER ANLAGT.
2	VÖSSÉGÅRDENS REGULERING VED BYSTYRETS BSL. AV 3/7-1911.	11	NORDNESGATEN MELLEM TIDEMANNNS GATE OG NORDNESBAKKEN, VEDT. VED BYSTYRETS BSL. AV 26/10-1891.	TOLLBOD OG 29/5 1865 NY. TARE " 30/12-1853.
3	ALTONAGATEN VEDT. V. BYSTYRETS BSL. AV 16/7-1902.	12	BRETTERNE, VEDT. V. BYST. BSL. AV 26/10-1891.	HOLBERGS ALM. " " "
4	C. SUNDTS GATE FRA BERLEGÅRDEN TIL HOLBERGS ALM. VEDT. V. BYST. BSL. AV 16/7-1902.	13	NORDNESBAKKEN, VEDT. V. BYST. BSL. 31/8-1891.	MURALM. 1562, 8 BSL. 14/7 OG 30/12-1853.
5	STRANDGATEN MELLEM NYKIRKE ALM. OG TOLLBOD ALM. VEDT. V. BYST. BSL. AV 22/2-1926.	14	NORDNESVEIEN " " " "	FORESLÅTTE REGULERINGSLINJER.
6	C. SUNDTS GATES FORLENGELSE MELLEM NYKIRKE ALM. OG TOLLBOD ALM. VEDT. VED BYSTYRETS BSL. AV 22/2-1926.	15	OBSERVATORIEGATEN " " " "	FORESLÅTTE NYE BYGGELINJER.
7	NYKIRKEGÅRDEN, VEDT. V. BYSTYRETS BSL. AV 22/2-1926.	16	SPARRES GATE " " " "	FORRETNINGSBYGGNINGER, LETTERE INDUSTRI, HÅNDVERK, LAGER O.S.V.
8	TOLLBOD ALM. SYDSIDE, VEDT. V. BYSTYRETS BSL. AV 17/11-1919.	17	FREDRIKBERGS GATE " " " "	BOLIGBYGG.
9	TVERGATE MELLEM STRANDGATEN OG C. SUNDTS GATES FORLENGELSE, VEDT. V. BYSTYRETS BSL. AV 22/2-1926.	18	DEL AV HAUGEVEIEN " " " "	ETASJEANTALL FRAMGÅR AV PLANEN.
		19	DEL AV TOLLBODALM. " " " "	FELLES INNHØRSEL TIL GÅRDSPLASS
		20	THOMAS HVIDS SMUG, VEDT. V. BYSTYRETS BSL. AV 5/10-1891.	AREALERNE UNDER GÅRDSPLASSENE KAN UTBYGGES.
		21	NYKIRKE ALM. SYDSIDE, ÖVERSTE DEL VEDT. V. BYSTYRETS BSL. AV 2/5-1899.	REGULERES TIL OFF. BEPLANTET AREAL
		22	LILLE MARKEVEI, VEDT. V. BYST. BSL. 6/10-1921.	REGULERES TIL TOMT FOR OFF. BRUK.
		23	DEL AV KOMMUNIKASJONSLINJENS ÖST-SIDE MELLEM MURALM. OG HOLBERGS ALM. 1702-1848.	BEGRENSNINGSLINJE FOR EKS-PROPRIAS RÅDET.

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon



BERGEN
KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 65270000

Målestokk: 1:1 000

Gnr/Bnr/Fnr: 165/74

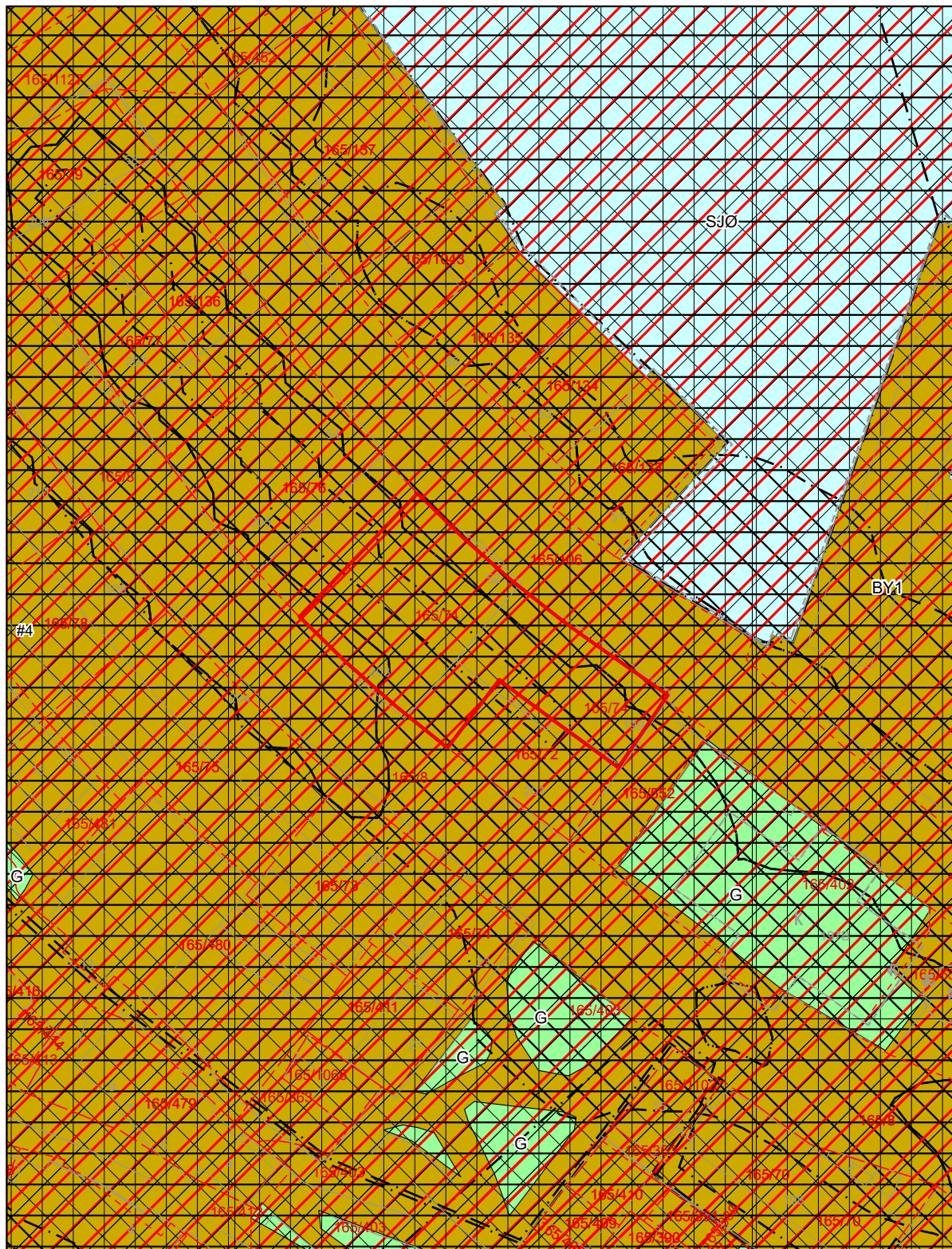
Dato: 23.04.2026

Adresse: Strandgaten 199 m.fl.





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

 Eiendomsflate






Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring for kommuneplan

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

KPA2018 Arealformål

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon



BERGEN
KOMMUNE

Kommunedelplan

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 15780000

Målestokk: 1:1 000

Gnr/Bnr/Fnr: 165/74

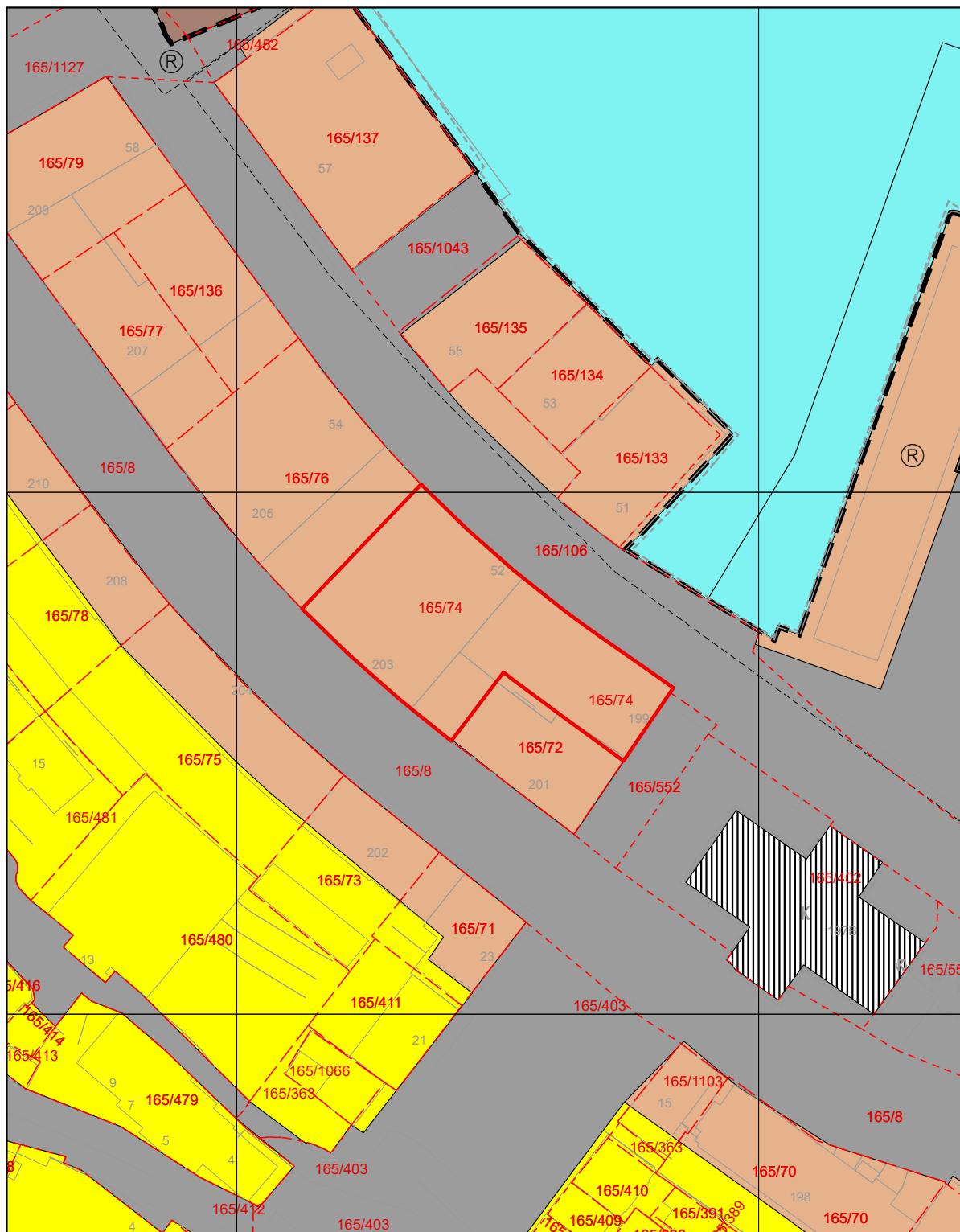
Dato: 23.04.2026

Adresse: Strandgaten 199 m.fl.






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

 Eiendomsflate









Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring for kommunedelplan

-  Kommunedelplangrense
-  Grense for restriksjonsområde
-  Arealformålgrense

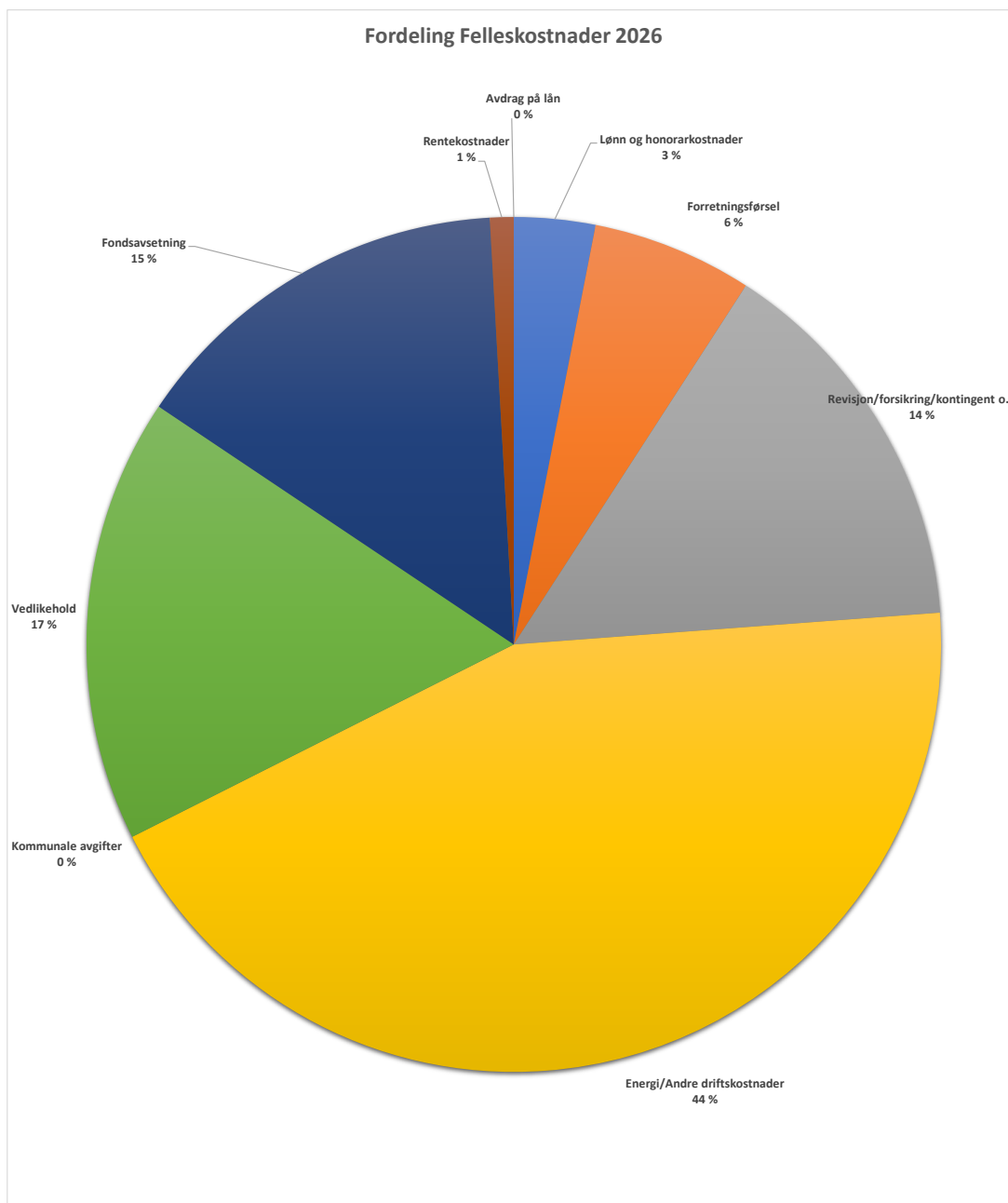
KDP Arealbruk-PBL1985

-  Boligområde (N)
-  Senterområde (F)
-  Annet byggeområde (N)
-  Område båndlagt, lov om kulturminner (N)
-  Vannareal for allmenn flerbruk (N)
-  Fotgjengerstrøk (N)

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

560 Sameiet Strandgaten 199/203

Diagrammet viser hva felleskostnaden består av ut fra selskapets årsbudsjett



Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robotbruker

Dato utkjørt: 22.04.26 Side 1 av 2

Sameiet Strandgaten 199/203	Vår ref.: 560/87	Fødselsdato eier: 22.05.1953
Strandgaten 199	Type: Frittstående seksj.sameier/andre sameier	Fødselsdato medeier: 28.08.1960
5004 BERGEN	Eiere: Guro Klyve, Bjarte Krüger	
Organisasjonsnr: 980 363 503	Seksjonsnr: 87	

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned:	1 803	
Felleskostnader:	Sameieavgift	950
Måler:	A-konto varme og felles strøm - 560: STRØMA, 560/87 (3 - 87)	271
Objekt:	KABEL, 560/87 (70 - 76)	582

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	6 151
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	1 957 424

Byggelån i Heder Bank på kr 3 000 000,- med løpetid til 30.09.2030.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Bjørn Kildedal
Adresse: Morviklien 43d
Postnr/-sted: 5124 MORVIK
Telefon: Mob.: 93416600
E-post: bkildedal@gmail.com

6: Ligning - 2025

Annen formue:	0	Gjeld:	6 151	Andre inntekter:	10
		Utgifter:	192		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	87	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 165/74
Bygningstype: Bygård
Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP616007
--------------	------------------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	6	Første innflytting:	01.10.1998	SSBnr:	H0604
Heis:	Ja	Oppvarmingstype:	Elektrisk		
Parkeringstype:	Se under fasiliteter ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	1		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	1		
Livsløp standard:	Ja	Kategori:	Kategori 80		

Fasiliteter:

leil.nr. 604 i nr. 199

GENERELLE OPPLYSNINGER: Sameiet Strandgaten 199 / 203 består både av 10 næringseiendom, 40 garasjeseksjoner og eierseksjoner - tilsammen 178 seksjoner. Bygget har tidligere vært et hotell som ble seksjonert til leiligheter i 1998. Sameiet har dørttelefon, heis egen vaktmester. Gang og trappevask utøres av eksternt firma. Det er fellesvaskeri i inngangsetasjen, kort kjøpes hos vaktmester. samt felles sykkelparkering i underetasjen. Rehabilitering: 2014/2016 har det vært gjennomgang på heiser, vedlikehold av fellesareal. År 2017 ble det vedtatt på generalforsamling resekjonering av av næringslokale til bolig (3 leiligheter) kontakt styret for informasjon.

LEGALPANTERETT: Eierseksjonssameier har legalpanterett for krav etter boforholdet begrenset til 2 G. For øvrige panteheftelser vises det til Grunnboken og tinglyste heftelser hos Statens kartverk.

RESTANSER PR DAGS DATO: Vil bli oppgitt på forespørsel.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robotbruker

Dato utkjørt: 22.04.26 Side 2 av 2

Sameiet Strandgaten 199/203	Vår ref.:	560/87	Fødselsdato eier:	22.05.1953
Strandgaten 199	Type:	Frittstående seksj.sameier/andre sameier	Fødselsdato medeier:	28.08.1960
5004 BERGEN	Eiere:	Guro Klyve, Bjarte Krüger		
Organisasjonsnr: 980 363 503				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

GODKJENNING: Søknad om godkjenning av ny eier behandles av styreleder i boligselskapet. Eierskiftemelding blir brukt som grunnlag og Vestbo sender melding til styret om at det er godkjenning til behandling.

DYREHOLD: Det er ikke tillatt med dyrehold uten at styret i boligselskapet har gitt sitt samtykke. 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. Søknadsskjema finnes på www.vestbo.no

BRUKSOVERLATING: Styret må informeres.

PARKERINGSFORHOLD: Parkering av biler og andre kjøretøy skal bare skje på de anviste oppstillingsplassene. Soneparkering i boområdet. Garasjene har egne seksjonsnumre og er ikke knyttet til bestemte leiligheter

BODER: 1 Bod.

OPPVARMINGSTYPE: Sentralvarme. Laget har fellesmåling av strøm. Fellesutgifter er inkl akonto strøm/sentralvarme, huseierforsikring, vaktmester og vask av fellesareal. I tillegg kommer kommunale avgifter.

KABEL-TV/BREDBÅND: Kollektiv kabel-tv og bredbånd. Tilknyttet Telenor.

OPPLYSNINGSPLIKT: For øvrige opplysninger vedrørende borettslaget/sameiet viser vi til selgers opplysningsplikt. Eventuelt utover dette må borettslagets/sameiets styre kontaktes.

FASILITETER OG ENHETSOPPLYSNINGER: Det tas forbehold om at opplysninger gitt i punkt 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger - kan være endret.

VESTBOS GEBYR: Vestbo sine gebyrer, se eget vedlegg.

Annen informasjon:

Undertegnede har mottatt skriftlig orientering om boligbyggelagets rutiner og regler for arbeid med salg av bolig. Hvordan virker forkjøpsretten og retningslinjer for budgivning og budbehandling ved kjøp av brukt bolig i Vestbo BBL . Undertegnede har gjort seg kjent med og aksepterer disse.

Sted: _____ **Dato:** _____

**Jeg gir mitt samtykke til overdragelsen. /
Leiligheten tjener ikke som felles bolig for
ektefelle. (Styk det som ikke passer)**

Bjarte Krüger
Andelseiers underskrift

Guro Klyve
Ektefelles-/Andelseiers underskrift

PROTOKOLL FRA ÅRSMØTE I SEKSJONSAMEIET STRANDGT. 199/203

Tirsdag 29. april 2025 ble det avholdt årsmøte i Sameiet Strandgt. 199/203 i Vestbos lokaler i 1.etasje i Strandgt. 196. Til stede på møtet var 8 seksjonseiere (herav 0 fullmakter) som representerte til sammen 2759 stemmer av selskapets totale stemmeantall på 8.035.

Følgende saker ble behandlet på møtet:

Sak 1/2025. Konstituering.

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

Sak 2/2025. Årsberetning fra styret.

Styrets årsberetning for 2024 ble gjennomgått.

Vedtak:

Årsberetningen ble tatt til etterretning.

Sak 3/2025. Årsregnskap og budsjett.

A. Selskapets regnskap ble gjennomgått og kommentert. Styret foreslo at selskapets underskudd på kr. 1.708.616,- blir dekket av konto for opptjent egenkapital.

Vedtak:

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

B. Det var utsendt et forslag til budsjett for sameiet for 2025. Budsjettet ble gjennomgått og kommentert. Sameiermøtet fattet deretter følgende vedtak:

Vedtak:

Det fremlagte budsjettet ble godkjent som sameiets budsjett for 2025.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Sak 4/2025 Revisors beretning.

Revisors beretning for årsregnskapet 2024 ble gjennomgått. Det fremkom at revisor hadde avgitt en ren beretning.

Vedtak:

Sameiermøtet tok revisors beretning til etterretning.

Sak 5/2025. Valg av revisor og styre.

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

Vedtak:

Ernst & Young ble valgt som selskapets revisor.

B. Følgende av styrets medlemmer var på valg:

Styremedlem Stig Madsen, valgt for 2 år i 2023-tar gjenvalg

Styremedlem Trond Losvik (Vestbo), valgt for 2 år 2023-tar gjenvalg

Styremedlem Trond Herland, valgt for 2 år i 2023-tar gjenvalg

Vedtak:

Følgende ble valgt:

Styremedlem Stig Madsen, valgt for 2 år

Styremedlem Trond Losvik (Vestbo), valgt for 2 år

Styremedlem Trond Herland, valgt for 2 år

Etter dette består styret i sameiet av:

Bjørn Kildedal (styreleder)

Atle Skintveit (styremedlem)

Stig Madsen (styremedlem)

Trond Herland (styremedlem)

Trond Losvik (styremedlem)

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Sak 6/2025 Godtgjørelse til styret og revisor.

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

Vedtak:

Styrehonoraret ble fastsatt til kr. 120.000,-.

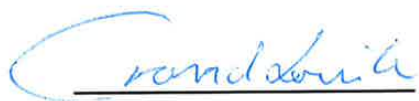
B. Revisor hadde fremsatt et honorarkrav for 2024 på kr. 8.500,- inkl. mva.

Vedtak:

Revisors honorar på kr. 8.500,- ble godkjent.

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

Ingen.



Trond Losvik
møteleder



Eva Herland
protokollvitne



Innkalling til
Årsmøte
Sameiet Strandgaten 199/203



Vedlegg: Brev fra forretningsfører

TIL SAMEIERNE I SEKSJONSSAMEIET STRANDGATEN 199/203.

Innkalling til årsmøte tirsdag 29. april 2025 kl. 18.30

Vi innkaller herved til årsmøte i Seksjonssameiet Strandgaten 199/203 tirsdag 29. april 2025 klokken 18.30.

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

Følgende saker vil bli behandlet på møtet:

Sak 1/2025 Konstituering.

Sak 2/2025 Årsberetning fra styret.

Sak 3/2025 Årsregnskap og budsjett.

Sak 4/2025 Revisors beretning.

Sak 5/2025 Valg av styre.

Følgende står på valg:

Styremedlem Stig Madsen, valgt for 2 år i 2023-tar gjenvalg

Styremedlem Trond Losvik (Vestbo), valgt for 2 år 2023-tar gjenvalg

Styremedlem Trond Herland, valgt for 2 år i 2023-tar gjenvalg

Sak 6/2024 Godtgjørelse til styre og revisor.

Forslag til vedtak:

Styrehonoraret fastsettes til kr. 120 000,- for aktuell periode (økning fra kr 100', lenge siden honoraret har blitt regulert, reguleres for å kompensere for prisveksten).

Revisors honorar kr. 8.500,- inkl. mva.

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

Ingen saker.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

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

Orienteringssaker fra styret til beboermøte:

- Nytt callinganlegg
- Matte inngangsparti
- Rengjøring av ventilasjonskanaler/anlegg

Bergen, den 13. april 2025

Seksjonssameiet Strandgaten 199/203

Bjørn Kildedal
Styreleder

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

ÅRSBERETNING FOR 2024

SEKSJONSSAMEIET STRANDGATEN 199/203

Året 2024 var seksjonssameiet Strandgt. 199/203 tjuedefemte hele driftsår. Seksjonssameiet Strandgaten 199/203 ble etablert den 30.11.1998. Sameiet består av 10 næringsseksjoner, 128 boligseksjoner og 40 garasjeseksjoner. Formålet med sameiet er å ivareta driften av sameiet, administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal, samt ivareta alle andre saker av felles interesse. Seksjonssameiet forurenser ikke det ytre miljø mer enn det som er vanlig for slike typer virksomhet.

Sameiets virksomhet har i meldingsåret bestått av å videreføre diverse løpende oppgaver og forestå vanlig drift av sameiets eiendommer. De viktigste enkeltsakene som har vært gjennomført i 2024 er ventilasjon, vedlikehold av fellesarealer, utvendig vedlikehold av fasader og oppfølging av klagesaker.

Selskapets styre behandlet i alt 31 saker på til sammen 5 styremøter. I tillegg har styreleder og styremedlemmene utført et betydelig arbeid med å organisere og gjennomføre de forskjellige vedlikeholdsoppgavene, og oppfølging styresaker, herunder klage/misligholdsaker. Mye ut av klagesakene knytter seg til leiligheter som er utleid. Styret oppfordrer seksjonseierne til å være bevisst på hvem de tar inn som leietakere. Som varslet om tidligere vil kostnader sameiet påføres som følge av at leietakere ikke oppfyller bopliktene kunne bli belastet eier av leiligheten.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

TILLITSVALGTE

Styret har siden sameiermøtet den 23. april 2024 bestått av:

Styreleder Bjørn Kildedal, valgt for 2 år i 2024

Styremedlem Stig Madsen, valgt for 2 år i 2023

Styremedlem Trond Losvik (Vestbo), valgt for 2 år 2023

Styremedlem Atle Skintveit, valgt for 2 år i 2024

Styremedlem Trond Herland, valgt for 2 år i 2023

Av styrets medlemmer er følgende på valg:

Styremedlem Stig Madsen, valgt for 2 år i 2023-tar gjenvalg

Styremedlem Trond Losvik (Vestbo), valgt for 2 år 2023-tar gjenvalg

Styremedlem Trond Herland, valgt for 2 år i 2023-tar gjenvalg

BOLIGOMSETNING

Det ble i løpet av 2024 omsatt 8 boligseksjoner i sameiet:

7stk. 1 rom gjennomsnitt	kr. 2 341 666,-
1 stk. 2 rom gjennomsnitt	kr. 2 975 000,-
0 stk. 3 rom	
0 stk. 4 rom	

FORRETNINGSFØRSEL, REVISJON, FORSIKRING

Sameiets forretningsfører er Vestbo BBL.

Sameiets forsikringselskap er If Forsikring.

Sameiets revisor er Ernst & Young A/S. Honorar til selskapets revisor var kr. 8.500.

Sameiets eiendomsmasse er forsikret for kr. 513.153.000 Sameiets egenandel ved boligskader er kr.15.000 ved skader på næringsarealer kr. 15.000,-, ved naturskade kr. 8.000,-. Ved skader forårsaket av andelseier, må eier selv dekke egenandel. Innbo og løsøre må forsikres av den enkelte.

I meldingsåret oppsto det 2 skader. En skade som var rør til sentralvarme.

En skade fra bereder. Skadekostnad på disse skadene er på ca.460.000.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

REGNSKAP

Sameiets regnskap viser et underskudd på kr. 1.708.616,- for 2024. Regnskapet vil bli nærmere gjennomgått og kommentert på årsmøtet.

Etter styrets oppfatning gir det fremlagte resultatregnskap og balanse med tilhørende noter rettvise informasjon om driften og om selskapets stilling ved årsskiftet. Regnskapet for 2024 er som nevnt avsluttet med et underskudd på kr. 1.708.616,- som foreslås dekket av konto for opptjent egenkapital.

Ettersom disponible midler i sameiet er brukt opp i fbm. fasadearbeider vil sameiet søke Vestbo om et kortsiktig lån/kreditt for å finansiere de resterende kostnader med rehabilitering av fasadene. Dette er et lån/kreditt som sameiet kun belastes renter av ved bruk av lånet/kreditten som skal nedbetales innen 5 år.

VIDERE DRIFT.

I 2025 forventes det at laget får et normalt driftsår.

Sameiets økonomi er god og styret mener forutsetningene for fortsatt drift er tilstede.

Bergen den 18.3.2025

Styret i Sameiet Strandgaten 199/203

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

560 Sameiet Strandgaten 199/203

RESULTATREGNSKAP

2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		2 913 708	2 648 040	2 910 924	3 202 992
Andre inntekter	3	825 960	849 983	844 760	896 952
SUM INNETEKTER		3 739 668	3 498 023	3 755 684	4 099 944
KOSTNADER:					
Styrehonorar	4	100 000	100 000	120 000	120 000
Arbeidsg.avg., personalkostn.	4	14 100	14 100	17 100	14 100
Forretningsførsel		220 524	208 434	220 522	242 574
Andre honorarer		32 638	28 263	22 125	50 000
Revisjon		8 500	8 000	8 500	9 000
Forsikringspremier		415 992	384 054	404 025	429 304
Energikostnader		0	0	50 000	50 000
Andre driftskostnader	5	1 988 754	1 632 835	1 731 966	1 899 847
Vedlikehold	6	2 698 547	714 708	1 980 000	2 033 997
Tap ved salg av eiendeler		0	4 487	0	0
SUM KOSTNADER		5 479 055	3 094 881	4 554 238	4 848 822
DRIFTSRESULTAT		-1 739 387	403 142	-798 554	-748 878
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		30 771	17 870	0	0
NETTO FINANSPOSTER		30 771	17 870	0	0
ÅRSRESULTAT	1, 2	-1 708 616	421 012	-798 554	-748 878
Overføringer og disponeringer		-1 708 616	421 012	0	0

560 Sameiet Strandgaten 199/203 Orgnr.: 980363503 Utskriftsdato 05.03.2025

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

560 Sameiet Strandgaten 199/203

BALANSE

2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer:			
Kundefordringer		0	19 920
Restanser felleskostnader		15 433	32 904
Vestbo i mellomregning		384 542	2 068 994
Andre fordringer		679 301	360 465
Bankinnskudd og kontanter:			
Sum omløpsmidler		1 079 276	2 482 284
SUM EIENDELER		1 079 276	2 482 284

560 Sameiet Strandgaten 199/203 Orgnr.: 980363503 Utskriftsdato 05.03.2025

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

560 Sameiet Strandgaten 199/203

BALANSE

2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
OPPTJENT EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital	2	47 607	1 756 223
Sum opptjent egenkapital		47 607	1 756 223
Sum egenkapital	2	47 607	1 756 223
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Kortsiktig gjeld:			
Vestbo i mellomregning		259 394	0
Leverandørgjeld		726 601	349 435
Annen kortsiktig gjeld		45 674	376 625
Sum kortsiktig gjeld		1 031 669	726 060
Sum gjeld:		1 031 669	726 060
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 079 276	2 482 284

Sted: _____, dato: _____

Bjørn Kildedal
Styreleder

Atle Skintveit
Styremedlem

Trond Herland
Styremedlem

Stig Madsen
Styremedlem

Trond Losvik
Styremedlem

560 Sameiet Strandgaten 199/203 Orgnr.: 980363503 Utskriftsdato 05.03.2025

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Skatt

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

Varige driftsmidler

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

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Note 560 Sameiet Strandgaten 199/203 2024

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 31.12.24	Regnskap 2023
A. Disponible midler pr. 01.01.	1 756 223	1 335 212
B. Endring disponible midler		
Årsresultat (se resultatregnskap)	-1 708 616	421 012
B. Årets endring i disponible midler	-1 708 616	421 012
C. Disponible midler	47 607	1 756 223
Spesifikasjon av disponible midler:		
Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans	384 542	2 068 994
Kortsiktige fordringer	694 734	413 289
Omløpsmidler	1 079 276	2 482 284
Kortsiktig gjeld	-1 031 669	-726 060
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	47 607	1 756 223

Note 2 - Egenkapital

	01.01.2024	Årets resultat	31.12.2024
Endring av egenkapital i år			
Annen egenkapital	1 756 223	-1 708 616	47 607
Sum egenkapital 31.12.	1 756 223	-1 708 616	47 607

Note 3 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
3616 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	821 760	821 225
3685 Diverse inntekter fri	1 200	25 758
3690 Diverse leieinntekter	3 000	3 000
Sum	825 960	849 983

Konto 3690 Utleie bod.
Konto 3685 Utleie av vaktmesterkontor.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Note 560 Sameiet Strandgaten 199/203 2024

Note 4 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5330 Styrehonorar	100 000	100 000
5400 Arbeidsgiveravgift	14 100	14 100
Sum	114 100	114 100

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i regnskapsåret .

Note 5 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6300 Leie lokale	50 000	0
6330 Vaktmestertjenester	964 907	783 333
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	65 142	23 684
6790 Vakthold	50 858	24 086
6860 Møte,kurs,oppdatering, o.l	0	4 748
6980 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	855 747	796 985
7770 Bank og kortgebyrer	2 100	0
Sum	1 988 754	1 632 835

Note 6 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	2 148 012	419 016
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	-12 500	0
6640 Periodisk vedlikehold	501 283	142 260
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	16 753	153 432
6695 Forsikringskadesaker	45 000	0
Sum	2 698 547	714 708

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

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

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Strandgaten 199/203

Styreleder	Bjørn Kildedal (sign.)	19.03.2025
Styremedlem	Atle Skintveit (sign.)	18.03.2025
Styremedlem	Stig Madsen (sign.)	19.03.2025
Styremedlem	Trond Losvik (sign.)	17.03.2025
Styremedlem	Trond Herland (sign.)	18.03.2025

Vedlegg: Brev fra forretningsfører



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

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

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i Sameiet Strandgaten 199/203

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Strandgaten 199/203 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



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

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

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

Bergen, 11. april 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

PENNEO

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

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

Nesslin, Truls

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2263660

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-04-11 20:56:17 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: CRYCN-L99Y8-KPA1E-1251F-8WT5Z-QW15Z

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Fullmakt

Undertegnede gir herved (fyll inn navn): _____

fullmakt til å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøte for Sameiet Strandgaten
199/203 tirsdag 29.04.2025

Sted: _____ Dato: _____





Eiers signatur og navn i blokkbokstaver

Kun eiere eller personer med fullmakt har stemmerett.

Eierseksjonssameier: Ingen begrensning i antall fullmakter per person.

Eierseksjonsloven § 46. En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når
som helst tilbakekalles.

NB! Det må ikke gjøres endringer på dette fullmaktsskjemaet eller føres på utfyllende
tekst i forbindelse med saker som skal opp på møtet. Dette vil medføre at fullmakten blir
annullert.

<p>STEMMESEDDEL  vestbo</p> <p>1</p>	<p>STEMMESEDDEL  vestbo</p> <p>2</p>
<p>STEMMESEDDEL  vestbo</p> <p>3</p>	<p>STEMMESEDDEL  vestbo</p> <p>4</p>

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

TIL SAMEIERNE I SEKSJONSSAMEIET STRANDGATEN 199/203.

Innkalling til årsmøte tirsdag 28. april 2026 kl. 18.30

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

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

Følgende saker vil bli behandlet på møtet:

Sak 1/2026 Konstituering.

Sak 2/2026 Årsberetning fra styret.

Sak 3/2026 Årsregnskap og budsjett.

Sak 4/2026 Revisors beretning.

Sak 5/2026 Valg av styre.

Følgende står på valg:

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

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

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

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

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

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Forslag til nytt styre:

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

Sak 6/2026 Godtgjørelse til styre og revisor.

Forslag til vedtak:

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

Revisors honorar kr. 8.500,- inkl. mva.

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

Ingen saker.

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

Orienteringssaker fra styret til beboermøte:

- Nytt callinganlegg (stilt i bero pga. økonomi)
- Rengjøring av ventilasjonskanaler/anlegg (stilt i bero pga. økonomi)
- Nye eiere på næringssiden
- Annet

Bergen, den 13. april 2026

Seksjonssameiet Strandgaten 199/203

Bjørn Kildedal
Styreleder

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

ÅRSBERETNING FOR 2025

SEKSJONSSAMEIET STRANDGATEN 199/203

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

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

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

TILLITSVALGTE

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

Styreleder Bjørn Kildedal, valgt for 2 år i 2024

Styremedlem Stig Madsen, valgt for 2 år i 2025

Styremedlem Trond Losvik (Vestbo), valgt for 2 år 2025

Styremedlem Atle Skintveit, valgt for 2 år i 2024

Styremedlem Trond Herland, valgt for 2 år i 2025

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Av styrets medlemmer er følgende på valg:

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

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

Styremedlem Stig Madsen trekker seg fra styret.

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

Ved årets valg skal det således velges:

-styreleder for 2 år

-styremedlem for 2 år

-styremedlem for 1 år (suppl)

-styremedlem for 1 år (suppl)

Styret oppfordrer seksjonseierne til å melde seg til styreverv.

BOLIGOMSETNING

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

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

FORRETNINGSFØRSEL, REVISJON, FORSIKRING

Sameiets forretningsfører er Vestbo BBL.

Sameiets forsikringsselskap er If Forsikring.

Sameiets revisor er Ernst & Young A/S. Honorar til selskapets revisor var kr. 8.500.

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

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

I meldingsåret 2025 oppstod det 4 dekningsmessige skader:

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

REGNSKAP

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

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

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

VIDERE DRIFT.

I 2026 forventes det at laget får et normalt driftsår uten store planlagte vedlikeholdskostnader.

Sameiets økonomi er god og styret mener forutsetningene for fortsatt drift er tilstede.

Bergen den 24.3.2026

Styret i Sameiet Strandgaten 199/203

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

560 Sameiet Strandgaten 199/203		RESULTATREGNSKAP		2025	
	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		3 202 992	2 913 708	3 202 992	3 520 954
Andre inntekter	3	965 114	825 960	896 952	936 952
SUM INNETEKTER		4 168 106	3 739 668	4 099 944	4 457 906
KOSTNADER:					
Styrehonorar	4	120 000	100 000	120 000	120 000
Arbeidsg.avg., personalkostn.	4	16 920	14 100	14 100	16 920
Forretningsførsel		260 279	220 524	242 574	270 691
Andre honorarer		8 970	32 638	50 000	20 000
Revisjon		8 500	8 500	9 000	8 500
Forsikringspremier		568 623	415 992	429 304	625 485
Energikostnader		0	0	50 000	0
Andre driftskostnader	5	2 018 770	1 988 754	1 899 847	1 950 576
Vedlikehold	6	3 122 463	2 698 547	2 033 997	750 000
SUM KOSTNADER		6 124 525	5 479 055	4 848 822	3 762 172
DRIFTSRESULTAT		-1 956 419	-1 739 387	-748 878	695 734
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		2 886	30 771	0	0
Finanskostnader		61 444	0	0	40 000
NETTO FINANSPOSTER		-58 558	30 771	0	-40 000
ÅRSRESULTAT	1, 2	-2 014 977	-1 708 616	-748 878	655 734
Overføringer og disponeringer		-2 014 977	-1 708 616	0	0

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

560 Sameiet Strandgaten 199/203

BALANSE

2025

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

560 Sameiet Strandgaten 199/203 Orgnr.: 980363503 Utskriftsdato 04.03.2026

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

560 Sameiet Strandgaten 199/203

BALANSE

2025

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

Sted: _____, dato: _____

Bjørn Kildedal
Styreleder

Atle Skintveit
Styremedlem

Trond Herland
Styremedlem

Stig Madsen
Styremedlem

Trond Losvik
Styremedlem

560 Sameiet Strandgaten 199/203 Orgnr.: 980363503 Utskriftsdato 04.03.2026

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

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Note 560 Sameiet Strandgaten 199/203 2025

Note 1 - Disponible midler

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

Note 2 - Egenkapital

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

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

Forutsetning om fortsatt drift legges til grunn ved avleggelsen av regnskapet

Note 3 - Andre inntekter

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

Konto 3690 Utleie bod.

Konto 3685 Utleie av vaktmesterkontor samt viderefakturerings.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Note 560 Sameiet Strandgaten 199/203 2025

Note 4 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

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

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i regnskapsåret .

Note 5 - Andre Driftskostnader

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

Note 6 - Vedlikehold

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

Byggelån/driftskreditt

Heder bank	Ramme: 3 000 000	Utløpsdato: 30.09.2030
Negative disponible midler blir dekket av innvilget driftskreditt		

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

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

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Strandgaten 199/203

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

Vedlegg: Brev fra forretningsfører



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

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

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i Sameiet Strandgaten 199/203

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



Shape the future
with confidence

2

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

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

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

Bergen, 30. mars 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Pennec Dokumentnr.: ABFAB-XPQEX-U4H48-5U659-0ROXC-0LDR1

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

PENNEO

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

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

Truls Nesslin

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5993-4-2263660

IP: 147.161.xxx.xxx

2026-03-30 10:42:45 UTC



QES



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

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Fullmakt

Seksjonseier _____ (navn)

_____ (adresse),

seksjon nr: _____

gir herved _____ (navn)

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





Fullmakten gjelder sameiermøte den _____.

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

Fullmakten er personlig og kan ikke overdras.

Sted: _____ Dato: _____

signatur

<p>STEMMESEDDEL  vestbo</p> <p>1</p>	<p>STEMMESEDDEL  vestbo</p> <p>2</p>
<p>STEMMESEDDEL  vestbo</p> <p>3</p>	<p>STEMMESEDDEL  vestbo</p> <p>4</p>

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET STRANDGATEN 199/203

**- vedtatt på sameiermøte 07.09.98
med endringer senest 28.4.2020**

§ 1. EIENDOMMEN OG EIERFORHOLDET.

Eiendommen **G.nr. 165, B.nr. 74, 1201 Bergen** skal være et sameie mellom de som til enhver tid har lovlig, tinglyst hjemmel til de respektive eierseksjoner.

Eiendommen er delt opp i **175 eierseksjoner**.

Til hver seksjon knytter det seg bruksrett til deler av bebyggelsen som den tinglyste oppdelingsbegjæring angir.

Den øvrige del av eiendommen disponeres slik disse vedtektene bestemmer.

Eierbrøken er fastsatt på grunnlag av bruksenhetenes innbyrdes areal.

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

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

§ 2. RETTSLIG RÅDERETT.

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

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

§ 3. FYSISK RÅDERETT, VEDLIKEHOLD M.V.

Bruksenhetene som er knyttet til eierseksjonene må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner. Boligseksjonene skal brukes til beboelse.

De øvrige seksjonene skal benyttes til de formål som er inntatt i seksjonsdokumentene.

Fellesanlegg må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk som er forutsatt eller avtalt. Brukerne plikter å holde vanlige husordensregler. Vedlikeholdet av bruksenhetene påhviler den enkelte sameier. Unnlates det å foreta vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi, eller avverge ulemper, kan sameiet besørge det utført for vedkommendes regning.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

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

Sentralvarmeanlegget er sameiets ansvar.

Fellesarealer disponeres slik sameiet til enhver tid treffer beslutning om.

§ 4. FELLESKOSTNADER.

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte seksjon, skal fordeles av sameierne seg imellom etter stemmebrøken, jfr §7. Til dekning av felleskostnader skal det betales forskuddsvis hver måned et a-kontobeløp til sameiet som bygger på årsbudsjett og eierbruk. I budsjettet og de senere driftsregnskap kan sameierne vedta fondsopplegg til sikring av uforutsette utgifter.

Ved eierskifte kan en sameier ikke kreve sin andel av det eventuelle fond utbetalt med mindre den nye sameier skyter inn tilsvarende beløp.

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

§ 5. UTVENDIG VEDLIKEHOLD M.V.

Utvendige arrangementer på bebyggelsen - så som tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal anmeldes til bygningsmyndighetene - er ikke tillatt uten forutgående godkjenning av sameiets styre.

Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameierne, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse. Vedtaket krever minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet.

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

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

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

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

§ 6. MISLIGHOLD.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen.

Pålegg om salg gis skriftlig og sameiet kan kreve seksjonen solgt ved tvangssalg dersom kravet ikke er etterkommet innen 6 - seks - måneder etter at pålegget er mottatt. Fraflytting kan bare avverges dersom misligholdet er rettet opp innen fristens utløp.

Styret kan også kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven.

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

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

§ 7. SAMEIERMØTER.

Sameiermøtet er sameiets øverste organ.

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

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

Styret kan skriftlig innkalle til ekstraordinære møter med minst 3, høyst 20 dagers varsel.

Saker som en sameier ønsker behandlet på det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når det settes frem krav om det senest 3 uker før møtet. Dagsorden, årsmelding, revidert regnskap og budsjett for nevnte år skal medfølge innkallingen.

På sameiermøter kan det ikke treffes vedtak om andre saker enn de som er nevnt i innkallelsen. Derimot kan det treffes vedtak om innkallelse til nytt ekstraordinær sameiermøte for behandling av mulige forslag som blir fremsatt.

På det ordinære årsmøte skal følgende behandles :

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

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

I sameiermøtet regnes flertallet ut etter følgende regler :

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

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

- For de øvrige seksjoner regnes 1 stemme pr. m² av seksjonens størrelse. Boder innenfor seksjonen tas med ved beregningen av seksjonens størrelse.
- En sameier kan være representert på sameiermøtet v/fullmektig som har skriftlig datert fullmakt. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 8. STYRE.

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 9. REVISOR.

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

§ 10. FIRMATEGNING/PROKURA.

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

§ 11. FORRETNINGSFØRER.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

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

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

Sameierne er forpliktet til å sørge for forsvarlig vedlikehold til de garasjer, lagerrom og boder som den enkelte sameier disponerer.

Garasje kan ikke overdras til andre utenom sameiet.

Sameierne har fortrinnsrett til å leie ledige garasjeplasser til markedspris. Det settes en lengste utleietid for utleie av innvendige og utvendige garasjeplasser til eksterne på 5 år om gangen. Ved fornyet utleie av parkeringsplasser til eksterne har sameierne fortrinnsrett.

§ 13. OM FORSTÅELSE AV VEDTEKTENE.

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

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

§14. VEDTEKSENDRINGER.

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

* * * * *



Fakturaspesifikasjon

Kommunale avgifter har 4 terminer per år.

Hovedforfall: 20/2 - 20/5 - 20/8 - 20/11

Feiing/tilsyn blir ikke delt opp, men kommer som helhet i en termin. Normalt 2. termin.

Eiendomsnummer	00165-0074-0000-087
Eiendommens adresse	Strandgaten 199
Eier	Bjarte Krüger , Fløenbakken 33 B , 5009 BERGEN N

Tekst	Grunnlag	Sats	Årsbeløp	Terminbeløp
Målerleie Qn 6 DN 25 1"	1stk	930.00	9,65	2,43
Komm.påslag-etterdrift deponier	1 pr.enhet	105.00	105,00	26,25
Brukerpåslag nedgravde fellesløsning	1 pr.enhet	505.76	505,76	126,44
Renovasjon grunnpris	1 Pr.enhet	2865.15	2 865,15	716,29
Eiendomsskatt bolig	859227KR	0.0026	2 233,00	558,25
Abonnementsgebyr vann	10880m2	7.71	262,55	66,17
A-konto vann	3986m3	11.44	473,29	119,29
Abonnementsgebyr avløp	10880m2	10.62	361,65	91,15
A-konto avløp	3986m3	15.64	647,05	163,09
Total ekskl. mva			7 463,10	1 869,36

** Ikke merverdiavgift på eiendomsskatt*

Andre tilgjengelige rapporter: Oppsummering, Betalingshistorikk, Renter og Gebyrer.





Bergen kommune

Adresse Postboks 7700, 5020

Telefon 12345678

Utskriftsdato: 22.04.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Bergen kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4601 **Gårdsnr.:** 165 **Bruksnr.:** 74 **Seksjonsnr.:** 87

Adresse: Strandgaten 199, 5004 BERGEN

Referanse:

Vann	Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt. Eiendommen har vannmåler
Avløp	Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

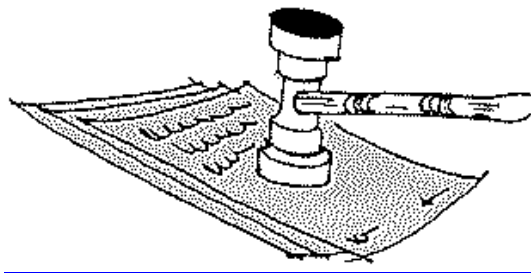
Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



- for bedre bomiljø

HUSORDENSREGLER FOR

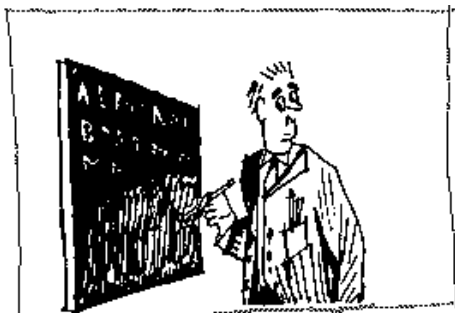
SAMEIET STRANDGATEN 199/203



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

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

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

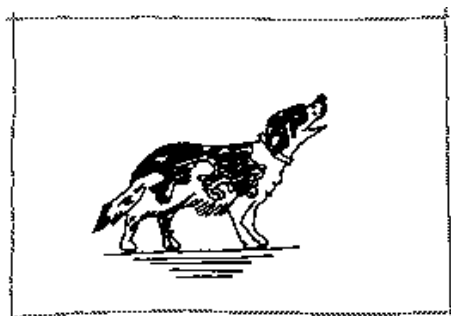
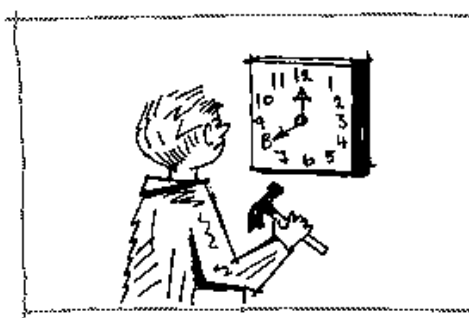


1. Alminnelige ordensregler

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

2. Boligen og boområdet

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



3. Dyrehold

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

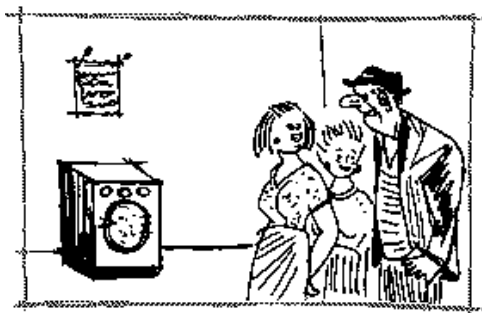
4. Boss

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

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



Vedlegg: Brev fra forretningsfører

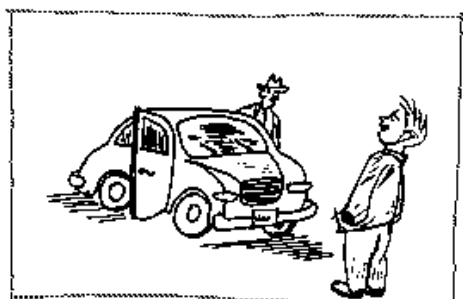
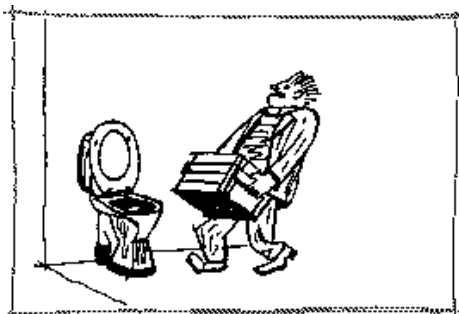


5. Vaskerier og tørkeplasser

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

6. Bad, wc og ledninger

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

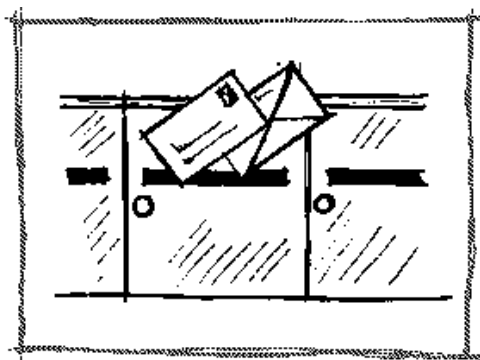


7. Bilplasser og garasjeanlegg

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

8. Meldinger og henvendelser

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



Vedlegg: Brev fra forretningsfører



9. Leiekontrakten

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

Utleie av seksjon skal meldes skriftlig til styret.

10. Røykfrie fellesarealer

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

11. Hensettelse av personlige effekter

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

Notater



LOGEMANNSGÅRDEN

51

First Plover



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien



www.sparebank1.no



+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!



Start din
lånesøknad
ved å skanne
QR-koden!

SpareBank 
SØR-NORGE

Vedlegg: Kommunalinformasjon



BERGEN KOMMUNE
KEMNEREN

Referanse: 2712260093
Ordrenummer: 9149639

Betalingshistorikk

Eiendomsnummer	00165-0074-0000-087
Eiendommens adresse	Strandgaten 199
Eier	Bjarte Krüger , Fløenbakken 33 B , 5009 BERGEN N

År	Totalt utskrevet	Forfalt utskrevet	Betalt	Total saldo	Forfalt saldo	Siste betalingsdato	Inkasso (kontakt Kemneren)
2026	2 545,56	0,00	2 545,56	0,00	0,00	20-02-2026	NEI

Andre tilgjengelige rapporter: Oppsummering, Fakturaspesifikasjon, Renter og Gebyrer.



Lurer du på noe? Kontakt Bergen kommune, Økonomitjenester,
telefon 53 03 08 00, tastevalg 2 (betalingservice), betaling@bergen.kommune.no

22.04.2026 15:36:53



Har du hørt om Etablererpakken?

Etablererpakken er et tilbud til deg som skal inn på boligmarkedet for aller første gang. Hos oss får alle førstegangskjøpere sin egen rådgiver, og hjelp fra planleggingen begynner til kjøpet er i boks.

På nettsiden vår har vi samlet masse nyttig informasjon som er god å ha i denne fasen. Utforsk alle fordelene i Etablererpakken:





Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- ✓ Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- ✓ Profesjonell håndtering av reklamasjon
- ✓ Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

Oppdragsnr: 2712260093 / Trude Gunnlaugsson, tlf. 48888401
Strandgaten 199, 5004 Bergen
Gnr. 165, bnr. 74, snr. 87 i Bergen kommune

Bud stort kr.: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____

Akseptfrist: _____ / _____

kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja Nei

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja Nei

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap)

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besøkt eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmeidler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

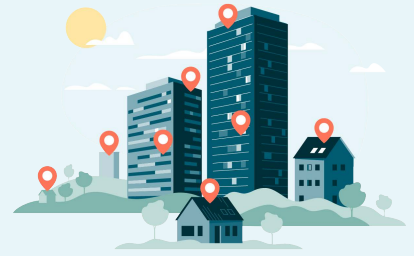
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

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 AVTALERETTLIGE 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.

Oppdragsnr: 2712260093
Salgsoppgaven er sist oppdatert 07.05.2026

Trude Gunnlaugsson
Avdelingsleder / Eiendomsmegler

488 88 401
trude.gunnlaugsson@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Bergen Vest
Postboks 5 Loddefjord, 5881 BERGEN

eiendomsmegler1.no