PRIVATMEGLEREN
VIKEBØ & JØRGENSEN

STRANDGATEN 210

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Strandgaten 210
5004 BERGEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet i boligblokk
Byggeår:	1960
Hovedbygg BRA:	38 m^2
Hovedbygg BRA-i:	38 m^2
Sum alle bygg BRA:	43 m^2
Sum alle bygg BRA-i:	38 m^2
Rapportdato:	10.3.2026 (Gyldig til 10.3.2027)

Samlet vurdering

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

Nikolai Haaland
Haaland Takst & Tilstand AS
nh@haalandtakst.no
92444334
Strandgaten 210
5004 Bergen

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/40697

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Utvidet el-kontroll

Pga manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter. Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad	TG 3 settes pga gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Rom under terreng	TG 2 settes pga alder, målt forhøyde fuktverdier og type oppbygging.
Vinduer og dører	TG 2 settes pga vindu tar i karm.
Kjøkken	TG 2 settes pga slitasje.
Avløpsrør	TG 2 settes på grunn av alder på avløpsrør.
Vannledninger	TG 2 settes pga alder på kobberrør og manglende lekkasjesikring av rørfordeling.
Ventilasjon	TG 2 settes pga type ventilasjon.
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.
Våtrom: Bad - Sanitærutstyr	TG 2 settes pga manglende drensåpning fra toalett og slitasje.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad	TG-IU settes pga dusjsone vender ut mot fellesareal/naboenhet.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
5.3.2026	**10.3.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Strandgaten 210**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**
Navn:	**Marie Ringen Bøe**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Nikolai Haaland**	Telefon:	**92444334**
Firma:	**Haaland Takst & Tilstand AS**	Epost:	**nh@haalandtakst.no**
Tittel:		Adresse:	**Gullstølslien 58, 5153 Bønes**
Profesjonsansvarsforsikring:	**IF**		

Egne premisser:

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

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Strandgaten 210, 5004 Bergen**						
Kommunenr:	**4601**	Gårdsnr:	**165**	Bruksnr:	**80**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1960**						
Boligtype:	**Leilighet i boligblokk**						

Generell beskrivelse av boligen:
BYGGEMÅTE:
Grunnmur av betong/murkonstruksjoner.
Yttervegger oppført i tre/murkonstruksjoner med utvendig pusset og malt fasade.
Etasjeskiller i betong.
Saltak tekket med takstein.

OVERFLATER:
Gulv: Fliser på bad, ellers laminatgulv.
Vegger: Fliser på bad og over kjøkkenbenk, ellers malte overflater.
Tak: Malte overflater i tak.

ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:(kilde: Eier).
Ca 2012:
- Vindu skiftet.

Ca 2005:
- Bad oppgradert.

OPPVARMING:
Elektrisk oppvarming med blant annet varmekabler på bad, varmekabler er ikke funksjonstestet.

VENTILASJON:
Naturlig ventilasjon med avtrekksvifte på kjøkken og bad.

PARKERING:(Kilde: Eier).
Soneparkering i området.

OPPSUMMERING:
Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksomt på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/ modernisering kan fremkomme feil og mangler.
Boligen opprinnelig er fra 1960 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.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	38	38	0	0	0
Eksterne boder	5	0	5	0	0
Totalt m²	**43**	**38**	**5**	**0**	**0**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**38**	**38** Romfordeling: Entré/stue/kjøkken (23,7m2). Bad (2m2). Soverom (10,8m2). Takhøyde i stue målt til 2,6m.	**0**	**0**	**0**
Totalt m²	**38**	**38**	**0**	**0**	**0**

Bygning: Eksterne boder

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	**3**	**0**	**3** Romfordeling: Bod (2,6m2).	**0**	**0**
Loft	**2**	**0**	**2** Romfordeling: Bod (2,3m2).	**0**	**0**
Totalt m²	**5**	**0**	**5**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

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

Opplyst tilleggsareal som eksterne boder i fellesarealer er opplyst fra selger (målt på stedet dersom tilgjengelig) og ikke kontrollert med hensyn til eierforhold, bruksrett etc.

6. Hovedrapport

6.1 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Det er kun deler av en vegg som er under terreng.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ukjent
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng **TG-2**

Det gjøres oppmerksom på at innkledning av grunnmur under terreng er en fuktutsatt konstruksjon hvor det er små marginer for skader pga av fukt kan oppstå ved kondensering, fuktopptrekk fra grunnen eller svikt i utvendig fuktsikring/drenering. En eventuell skade behøver ikke å være fremtredende på innvendige overflater.

Boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke ble benyttet fuktsikring under kjellergulv og fundamenter på samme måte som i dag. Det vil derfor være påregnelig at konstruksjoner mot grunn trekker fukt og får forhøyede fuktverdier.

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i stue.
Det bemerkes noe fuktig papp mot grunnmur
Trefukt/vektprosent med ble målt med pigger på innside av hulltakning.
Det viste vektprosent på 17 %.
Trefukt/vektprosent under 11,9 % anses å være tørt.
Trefukt/vektprosent mellom 12-15,9 % anses å være akseptabelt.
Trefukt/vektprosent mellom 16-19,5 % anses å være fuktig.
Trefukt/vektprosent mellom 19,6-27 % anses å være meget fuktig.
Trevirke/vektprosent over 27 %. Da anses trevirke å være vått/fritt vann.
Med henvisning til påviste forhold/ utførte fuktmålinger kan det ikke utelukkes at det finnes skjulte skader bak innredet konstruksjon.

Det er ikke synlig bunnsvill (ikke tilkomst da denne eventuelt ligger dypere enn gulv, og/eller at veggen har en utradisjonell oppbygging. Vegg isolert med glassvatt isolasjon.

TG 2 settes pga alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser av konstruksjoner anbefales.
Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse
Entrédør med slett overflate i B-30 og DB-35. Vindu med isolerglass i malte trekarmer.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vindusglass er datostemplet 2012.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	**TG-2**
Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke. Vindu på soverom og et i stue tar i karm. Vinduer vurderes ellers å være i normal stand med hensyn til alder. TG 2 settes pga ovennevnt.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Justeringer/smøring anbefales. Normalt vedlikehold må påregnes.

6.3 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning	**TG-2**
Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate i tre med nedfelt vask. Opplegg for frittstående hvitevarer. Det registreres eldre fuktskader i benkeplate ved vask og i skap under vask. Enkelte fronter har løs folie TG 2 settes pga ovennevnt.	

Anbefalte tiltak overflater og innredning
Det bør påregnes utbedringer/oppgraderinger i tiden som kommer.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	**TG-1**
Fungerte ved enkel test på befaringsdagen.	

6.4 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert

Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.

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

6.5 Avløpsrør

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

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Avløpsanlegg i støpejern er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Det gjøres oppmerksom på at mesteparten av systemet er skjult i konstruksjoner (skjulte systemer er av naturlige årsaker uoversiktlig).
Avløpsrør fra leiligheten og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.

TG 2 settes på grunn av alder på avløpsrør.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.
For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

6.6 Vannledninger

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

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Vannrør i kobber er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.
Stoppekran er plassert på kjøkkenet.

Det er ikke etablert fordelerskap. Rørfordeling er synlig ved varmtvannsbereder.
Det er ikke kontrollert avrenning til avløp eller sluk og skader vil oppstå ved lekkasjer fra rørfordeling.

Det gjøres oppmerksom på at mesteparten av systemet er skjult i konstruksjoner (skjulte systemer er av naturlige årsaker uoversiktlig).
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.

TG 2 settes pga alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannledninger i kobber bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.
Det bør etableres fordelerskap.
For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

6.7 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja

Det er ikke forelagt noen dokumentasjon på utførelsen av anlegget.

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

Oppsummering av elektrisk

Sikringsskap i felles gang inneholder:
- Hovedsikring.
- 4 kurser.

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

Det er ikke fast tilkobling av el-punkt til varmtvannsbereder.
Det er innført krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales Ja

Det bør etableres fast tilkobling av el-punkt til varmtvannsbereder.

Pga manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

6.8 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Innbygget i kasse ved dør

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2021

Størrelse

100 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder? Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder? Nei

Er bereder over 20 år? Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder TG-1

Ikke funnet tegn til avvik basert på visuell kontroll.
For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

6.9 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Naturlig ventilasjon med avtrekksvifte på kjøkken og bad.
Naturlig ventilasjon via lufteventiler i vindu.

TG 2 settes pga type ventilasjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det stilles i nyere boliger krav til balansert ventilasjon av hensyn til inneklima og energieffektivitet.
Anbefaler oppgradering av ventilasjon i boligen for bedre sirkulasjon.
Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

6.10 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er oppgradert i ca 2005 ifølge tidligere eier.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-3

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.
Det er 13mm høydeforskjell fra dør til sluk.
10mm fall målt 80 cm fra sluk
Fallet er svakere enn dagens anbefalinger.

Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk.
Dette kan medføre til at eventuelt lekkasjevann utenfor dusjsonen ikke vil nå sluket.

Det er ukjent om membranen er ført opp over ferdig gulvflis ved oppkant/dørterskel, da dette området er tettet med silikon.
Sikring av terskelområdet er en viktig del av fuktsikringen på våtrom, men uten inngrep i gulvkonstruksjonen kan dette ikke verifiseres.

Dør er plassert i våtsone.
Dør med karmer og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann.

Det registreres riss / sprekker i flisfuger.
Enkelte flis har hakk/skade i overflate.
Stedvis bom i flis (manglende heft til underlaget) med risiko for at flis kan løsne.

TG 3 settes pga gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk
TG 2 settes pga alder og ovennevnt.

Anbefalte tiltak overflater

Det bør etableres drensåpning i gulvskinne.
Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid.
Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering av våtrom.

Kostnadsestimat overflater	Under 20 000

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk TG-2

Det kan ikke konstateres at membran er påført alle flatene i våtsone i form av bilder eller annet. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Det registreres tegn til membran i sluk, men det kan ikke konstateres at denne er ført under klemring

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.
Slukløsning har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid.
Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
For å oppnå bedre tilstandsgrad (TG 0/TG 1) må det påregnes oppgradering av våtrom.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Inneholder:
- Benkeskap med servant.
- Dusjdører med gulvskinne.
- Vegghengt toalett.

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

Oppsummering av sanitærutstyr TG-2

Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen.

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en Waterguard i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.
Fuktskade i servantskap bør utbedres.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon TG-1

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	**TG-IU**

Hulltaking mot dusjsone er ikke mulig da denne vender ut mot fellesareal/naboenhet.

Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner.

Anbefalte tiltak fukt

Jevnlig kontroll av overflater anbefales.
Det må påregnes oppgradering av bad i tiden som kommer.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

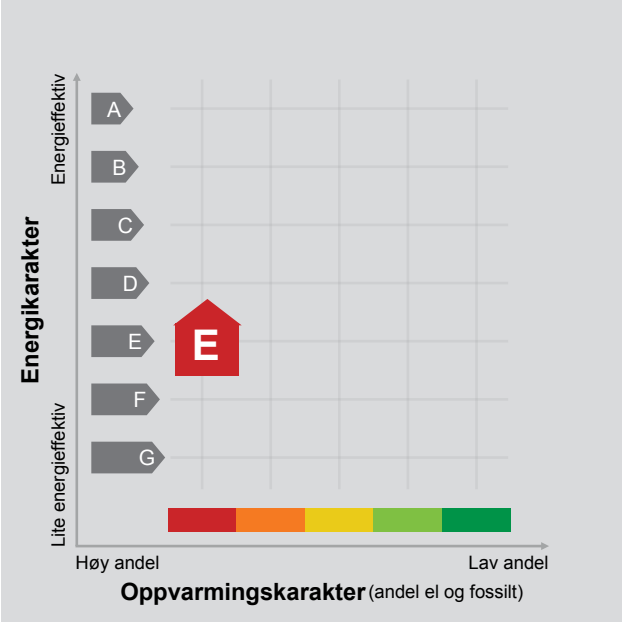
6.11 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Balkong, terrasse, platting
- Takkonstruksjon og loft
- Vannbåren varme
- Varmesentral

ENERGIATTEST

Adresse	Strandgaten 210
Postnummer	5004
Sted	BERGEN
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	165
Bruksnummer	80
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139709845
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	9df6e4d4-8266-46fc-a8bc-0147735cec68
Dato	02.01.2024



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tetting av luftlekkasjer
- Tiltak utendørs
- Slå el.apparater helt av
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1960
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	38
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Strandgaten 210
Postnummer: 5004
Sted: BERGEN
Kommune: Bergen
Bolignummer: H0201
Dato: 02.01.2024 14:35:22
Energimerkenummer: 9df6e4d4-8266-46fc-a8bc-0147735cec68

Kommunenummer: 4601
Gårdsnummer: 165
Bruksnummer: 80
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 139709845

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 2: Montering tetningslister

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: 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 5: Tetting av luftlekkasjer

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

Brukertiltak

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: 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: 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 9: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 10: 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 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 15: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 20: 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 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 23: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

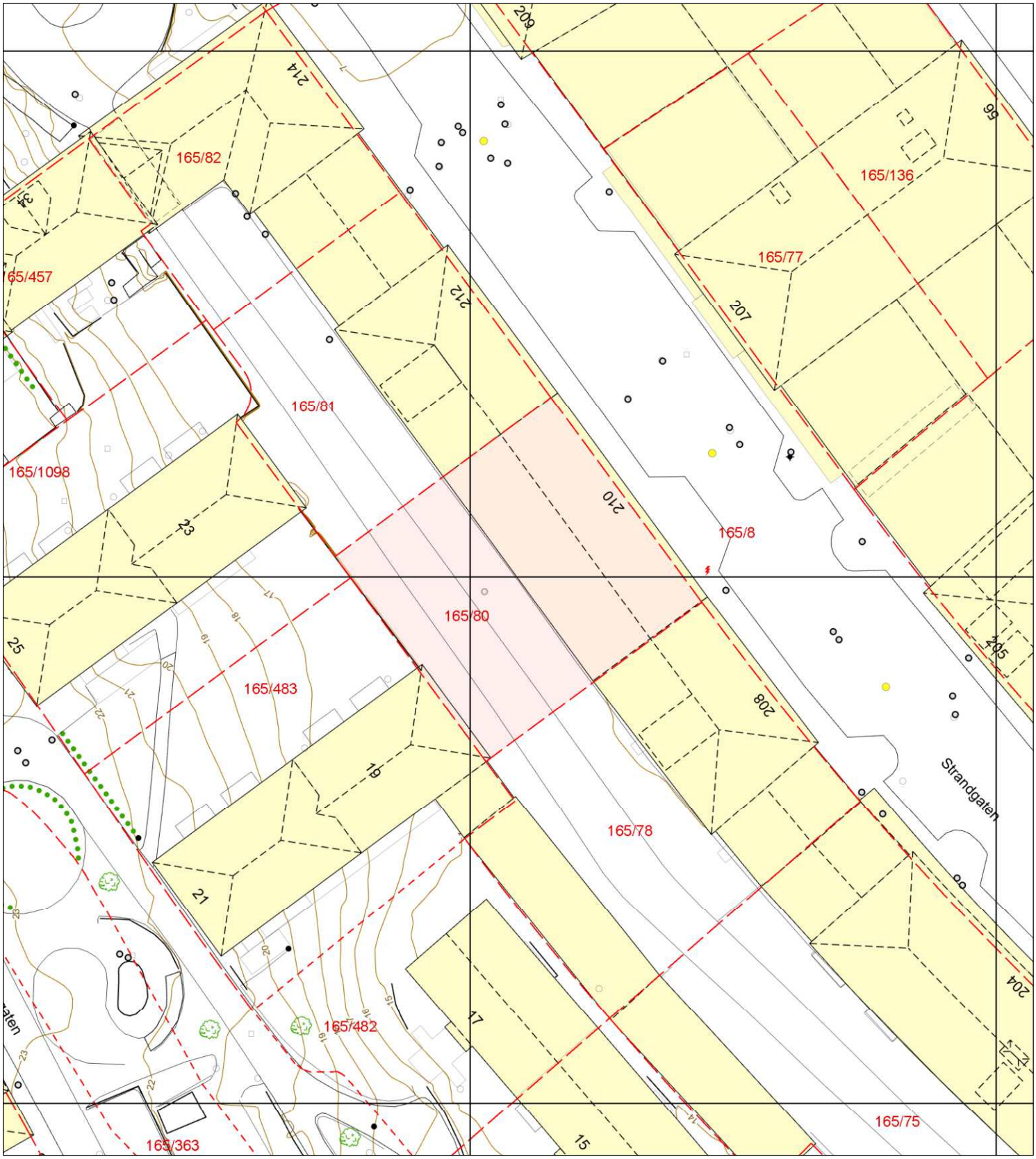
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 10.03.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 165/80/0/0
Adresse: Strandgaten 210, 5004 BERGEN

N



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

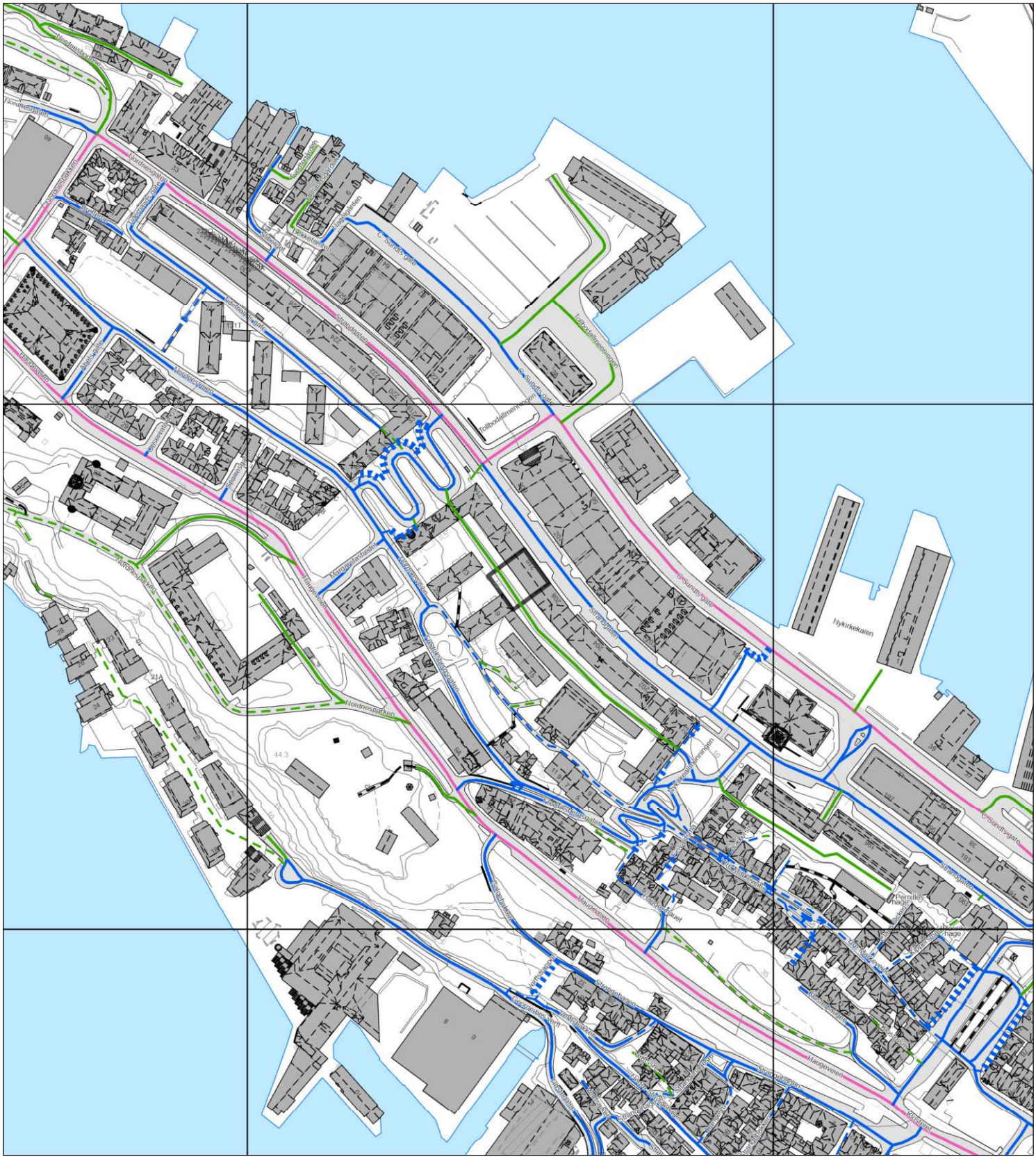
BERGEN KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 10.03.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 165/80/0/0
Adresse: Strandgaten 210, 5004 BERGEN

N



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

VEDTEKTER
FOR
AS STRANDGATEN 210

Vedtatt på ordinær generalforsamling (GF) den 15. mars 2007

Endret utleieperiode (punkt 2.2.) på GF 22.03.2021

1. Innledende bestemmelser

Formål

AS Strandgaten 210 er et aksjeselskap som har til formål å gi sine aksjonærer bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom, samt drive utleie av forretningslokaler og drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Selskapet ligger i Bergen og har forretningskontor i Bergen kommune. Selskapet står fritt til å velge sin forretningsfører.

2 Aksjekapitalen og aksjeeiere

2.1 Aksjekapitalen er på kr.100.000,- fordelt på 20 aksjer á kr.5.000,- fullt innbetalt og lyder på navn. Utenom aksjekapitalen er aksjonærene forpliktet til å innbetale til selskapet et nærmere fastsatt innskudd mot alminnelig gjeldsbrev for den leilighet vedkommende aksjonær skal overta, basert på den endelig finansiering for bygget.

2.2 Aksjer til leiligheter kan kun tegnes og eies av medlemmer som bor i selskapets eiendom. Ingen kan inneha flere aksjer enn det som gir rett til en leilighet. Aksjer med tilknyttet leierett kan pantsettes. Melding om dette skal sendes til forretningsfører for notering i selskapets bøker.
Fremleie av leiligheten kan etter søknad til styret innvilges for inntil tre år, (endring utleie fra 2 til 3 år godkjent på GF 2021) i spesielle tilfeller kan det innvilges for lengre tidsperiode.

2.3 Omsetning av aksjer skal foregå gjennom selskapets styre v/forretningsfører. Aksjer kan kun overdras med tilknyttet leierett og sammen med gjeldsbeviset som er utstedt for restinnskuddet, til personer som bor eller skal tilflytte leilighet i selskapets eiendom. Enhver overdragelse må for å være gyldig, godkjennes av selskapets styre.

2.4 Tilbakebetaling av aksjekapital, utdeling av utbytte eller oppskriving av selskapets aksjekapital kan ikke finne sted uten samtykke fra generalforsamlingen med 2/3 flertall, så vel av de avgitte stemmer som avgitte stemmer som av den aksjekapital som er representert på generalforsamlingen.

2.5 Aksjeeierne må være innstilt på å påta seg styreverv i selskapet.

3 Vedlikehold

3.1 Aksjeeiernes vedlikeholdsplikt.

1. Den enkelte aksjeeier skal holde leiligheten, og andre rom og annet areal som hører til leiligheten, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusivt vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater i boligen. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasje unngås.
2. Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av slikt som ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusiv slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, herunder leilighetens inngangsdør og verandadør.
3. Aksjeeierne har også ansvar for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledninger både til og fra egen vannlås/sluk og frem til felles-/hovedledning. Dette gjelder også sluk på veranda og lignende.
4. Aksjeeierne skal holde leiligheten fri for innsekter og skadedyr. Ved behov, og der opprinnelsen til plagene er usikker, kan selskapet for egen regning utføre sanering av skadedyr og innsekter uten at aksjeeieren kan nekte selskapet adgang til boligen.
5. Oppdager aksjeeieren skade i boligen som selskapet er ansvarlig for å utbedre, plikter vedkommende straks å melde fra til selskapets styre.
6. Selskapet og andre aksjeeiere kan kreve erstatning for tap som følger av at aksjeeieren ikke har oppfylt pliktene sine.

4.1.Selskapets vedlikeholdsplikter

1. Selskapet skal holde bygninger og eiendom for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeierne.
2. Rør, felles sikringsskap, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal selskapet holde ved like. Selskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen.
3. Selskapets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til fellesareal eller reparasjoner eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, rør og ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
4. Aksjeeierne skal gi adgang til boligen slik at selskapet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for aksjeeierne eller annen bruker av boligen.
5. Aksjeeierne kan kreve erstatning for tap som følge av at selskapet ikke oppfyller pliktene sine.

5. Pålegg om salg og fravikelse

5.1 Mislighold

Aksjeeiers brudd på sine forpliktelser overfor selskapet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

5.2 Pålegg om salg

Hvis en aksjeeier til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge vedkommende å selge sin aksje, jfr. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarselen skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir rett til å kreve aksjen solgt.

5.3 Fravikelse

Medfører aksjeeierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er aksjeeierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige aksjeeiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

Felleskostnader

1. Felleskostnader betales hver måned. Selskapets styre kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
2. For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer aksjeeieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

Selskapets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapet, har selskapet panterett i andel foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekningen besluttes gjennomført.

7. Styret og dets vedtak

Styret

1. Selskapet ledes av et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer..
2. Funksjonstiden for styreleder er ett år og for de andre medlemmene to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styre- og varamedlemmer kan gjenvelges.
3. Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.
4. Forretningsfører eller noen annen selskapet har sluttet forretningsmessig kontakt med, kan ikke velges i styret.

Styrets oppgaver

1. Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
2. Styreleder skal sørge for at styret holder møter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
3. Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

Styrets vedtak

1. Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møteleders stemme utslaget.
2. Styreleder alene eller to øvrige styremedlemmer i fellesskap forplikter selskapet. Styret kan meddele prokura.

8. Generalforsamlingen

Myndighet

Den øverste myndighet i selskapet utøves av generalforsamlingen.

Tidspunkt for generalforsamlingen

1. Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av mars.
2. Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig eller minst to aksjeeiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Varsel om og innkalling til generalforsamling

1. Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle aksjeeierne om dato for møte og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
2. Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn på kortere varsel, dog minst 3 dager.
3. I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt.

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenne innkalling, dagsorden og fullmakter
- Godkjenning av årsberetningen fra styret
- Godkjenning av årsregnskapet
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor

- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

Generalforsamlingen skal også fatte beslutning om:
- Endringer i selskapets vedtekter
- Avhendelse eller vesentlig forandringer av selskapets eiendom
- Oppløsning av selskapet må fattes med minst 2/3 flertall så vel av de avgitte stemmer som av den kapital som er representert på generalforsamlingen.
- Tilbakebetaling av aksjekapital, utdeling av utbytte eller oppskriving av selskapets aksjekapital kan ikke finne sted uten samtykke fra generalforsamlingen med 2/3 flertall så vel av de avgitte stemmer som av den kapital som er representert på generalforsamlingen.

Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen ledes av styreleder med mindre generalforsamlingen velger en annen. Møteleder skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

Stemmerett og fullmakt

På generalforsamlingen har hver aksjonær en stemme uten hensyn til hvor mange aksjer har eier. En aksjonær kan møte med fullmektig. Fullmektigen må fremlegge skriftlig og datert fullmakt.

Vedtak på generalforsamlingen

1. Foruten saker som er nevnt i punkt 8.4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som en bestemt angitt i innkallingen.
2. Med de unntak som følger av aksjeloven og/eller selskapets vedtekter, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.
3. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
4. Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

9.1 Inhabilitet

1. Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelser av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse.
2. Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til selskapet. Det samme gjelder avstemning på pålegg om salg eller krav om fravikelse.

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

9.3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre aksjeeiere eller selskapet.

Vedtektsendringer og forhold til aksjeloven

9.4 Vedtektsendringer
Endringer i selskapets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

9.5 Forhold til aksjeloven
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder for øvrig aksjelovens bestemmelser.

H U S O R D E N

For boliglaget A/S Strandgaten 210

Justering/revidering av regler 2024

Husordensreglene inneholder bestemmelser om bruken av bolig og fellesareal, og har til hensikt å fremme miljø og trivsel i boliglaget.

Grunnprinsippet er at du forholder deg til omgivelsene på samme måte som du selv ønsker at omgivelsene skal forholde seg overfor deg. Det er nødvendig å fastsette noen husregler som alle aksjeeiere må følge. Aksjeeierne er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten.

REGLER FOR RO OG ORDEN:

Justert regler (4, 8 og 9) angående ro i huset/vaskeri og parkeringsregler, vedtatt på GF 2024

1. Gatedørene og kjellerdørene skal til enhver tid være låst. Enhver plikter å låse disse dørene etter benyttelsen. Påse nødvendigheten av å slukke lysene etter deg.

2. Etter kl. 23.00 skal det være ro i leilighetene. Skal du ha fest, bør du si fra til naboene i forkant.

3. Bruk av radio, TV, og musikkanlegg må avpasses slik at det ikke sjenerer naboene. Sang og musikkundervisning må ha tillatelse fra styret.

4. **Banking, boring o.l. aktivitet som lager støy, kan bare skje i tidsrommet kl.08.00- kl.19.00 på hverdager. På lørdager mellom klokken 10.00–18.00.**

5. Det må ikke installeres støyende redskaper i leiligheter, slik som vifter, pumper og lignende.

6. Husdyr må ikke holdes uten skriftlig tillatelse fra styret. Tillatelsen kan tilbakekalles hvis det viser seg at dyreholdet medfører ulempe.

7. Lufting av leilighetene skal skje gjennom vinduene, ikke gjennom dører til felles gang, hovedtrapp eller lignende. Det er ikke tillat å banke, riste tepper, matter, løpere etc. ut fra altaner, vinduer eller i ganger. Fuglemat må ikke kastes ut fra huset på noen av sidene, da det kan tilkalle rotter.

8. Parkering er tillatt etter utleie. I tillegg er det en gjesteparkering. Det skal søkes/gis beskjed til styret om leie og øvrig bruk**. Regler og pris for parkering justeres etter Bergen kommunes regler/satser for soneparkering. Fordeling av parkeringsplasser går som tidligere etter søknad og venteliste, men eier eller medeier av bil, som har boadresse i Strandgaten 210, blir prioritert. (som for soneparkering i Bg.komm.)**

9. BRUK /RENGJØRING ETC. AV FELLESROM

Fellesarealer
Fellesrom/arealet må ikke benyttes til andre formål enn de er bestemt for. Gangarealet, trapper samt vaskerom/tørkerom skal til enhver tid holdes rent og ryddig. I fellesarealene skal det ikke oppbevares private eiendeler. For kortere perioder ved oppussing o.l. skal det avtales med styret.

Renhold fellesarealer//revidering rømningsvei
Loft og gangarealet med trapper, vaskes hver 14. dag av Bergen Renhold. Renhold gjelder og lister og nedre del av vegger. Det er derfor anbefalt at det ikke er matter utenfor dørene, spesielt for de som har husdyr grunnet allergi. De som allikevel beholder sine matter, må selv sørge for å holde de ren. Det skal heller ikke stå møbler eller sko i gangene, grunnet renhold og sikring av rømningsvei. Paraplyer settes i stativ.

Sykler
Sykkelparkering er i kjelleren

Vaskeri
Vaskeriet bør ikke benyttes etter kl 22.00 alle dager. Beboere bør også unngå ferdsel/arbeid i loftsboder etter kl. 22.00. Tomme bokser/flasker etter vaskemidler som brukes, må alle selv ta ansvar for å kaste. Husk å tømme filter i tørketrommel hver gang. Vinduene på loftet skal være lukket om vinteren.

10. SKADER
Skader eller mangler på boliglagets eiendom må straks meldes skriftlig til styret. Kommer det utøy i bygget, veggdyr, kakkelakker, mus eller rotter, er det plikt å melde fra til styret. I tilfelle det er innenfor leilighetene, må aksjeeier selv sørge for utrydding. Rotter og mus må snarest søkes utryddet. Aksjeeiere er pliktig til å følge de bestemmelser som til enhver tid blir gitt av myndighetene for utrydding av rotter.

Styret i AS Strandgaten 210

REGLER FOR HUSDYR I BORETTSLAG

1. Disse reglene omfatter følgende husdyr: **hund, katt, marsvin, kanin, fugler.**

2. Før anskaffelse av husdyr skal styret kontaktes.

3. Husdyr må ikke være til sjenanse for andre beboere mht. støy, lukt, urenslighet mv.

4. Hvis dyret gjør fra seg på Borettslagets område, skal avføringen besørges fjernet av eieren.

5. Småbarn må ikke alene ha ansvar for dyr.

6. Båndtvang gjelder uinnskrenket innenfor Borettslagets område. Dette gjelder i første rekke hund og katt.

7. Klager, se husordensreglenes punkt 6.

8. Alle beboere i Borettslaget har rett til å håndheve disse regler.

9. Ved gjentatte overtredelser har styret myndighet til å forlange dyret (dyrene) fjernet fra Borettslagets område.

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2025
I
AS Strandgaten 210

Dato: Onsdag 2.april, kl. 18.30
Sted: Krutthuset v /Akvariet

Forretningsfører fra BOB vil delta.

Andelseiere som ikke kan møte på GF kan gi videre sin fullmakt til styret ved å sende e-post til bjorg.taranger@gmail.com

Det inviteres til pizza etter møtet på Stefano i Gågaten. Vi ønsker derfor påmelding til GF så vi kan bestille bord.

Vi ønsker vel møtt!

DAGSORDEN

1. Konstituering

   a) Godkjenning av innkalling
   b) Antall fremmøtte (antall andeler representert)
   c) Valg av møteleder
   d) Valg av referent/protokollfører
   e) Valg av protokollunderskriver
   f) Godkjenning av dagsorden

2. Rapport fra styret (valgfritt punkt)

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2024

4. Vederlag til styremedlemmer generelt

5. Valg av styret

6. Andre/Innkomne saker

Styreleder Bjørg Taranger foreslås som møteleder og
Ingvild Lunde Norum foreslås som referent.

Protokollunderskrivere: ....

2.Rapport fra styret
(Det er ikke lenger et lovkrav å skrive årsberetning. Dette som følge i regnskapsendring fra 2018. Rapport fra styret er frivillig og følger vedlagt.)

Rapport fra styret 2024 tas til etterretning.

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2024
Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024 følger vedlagt.
(*Godkjenning av årsregnskap skjer ved avstemning med alminnelig flertall)*

Årsregnskap 2024 anbefales godkjent.

4. Vederlag til styremedlemmer generelt
(*Alt av vederlag/honorar/godtgjørelse skal vedtas av generalforsamlingen jf. brl. 8-4)*

Forslag til vedtak:
Det foreslås et samlet honorar på 30.000 pr år, samme som i 2023.

5.Valg av styre
Ingvild Lunde Norum avslutter sin periode som styremedlem, men har sagt seg villig til å fortsette som vara. Marie Ringen Bøe har på forespørsel fra Styret, sagt seg villig til å stille som nytt styremedlem i 2 år. Lars Anders Aadland Sivertsen fortsetter 1 år til. Bjørg Taranger sier seg villig til å fortsette i styret. Eirik Johannessen fortsetter 1 år til som vara.

Forslag til vedtak av nytt Styre:
Bjørg Taranger og Lars Anders Aadland Sivertsen fortsetter i styret.
Nytt styremedlem: Marie Ringen Bøe
Vara: Eirik Johannessen
Ny vara: Ingvild Lunde Norum

6.Innkomne saker
Styret har ikke mottatt saker til GF 2025

Saker fra Styret 2025
Bør vi ha et felles lager i en av kjellerbodene med eks. vann og eventuelt annet?

Mulighet: Tilfluktsrom i kjeller med toalett i 1.etg.
Det bemerkes at tilfluktsrom som er bygget før 1967 kan be om å fratre dette kravet.

Viser og til nærmeste tilfluktsrom for Strandgaten 210 er Nykirken/Galgebakken.

- Nærmest tilfluktsrom for Strandgaten 210 er Nykirken/Galgebakken, inngang fra Galgebakken og Nykirkeallmenningen
- Se og: https://www.sivilforsvaret.no/dette-er-sivilforsvaret/tilfluktsrom/sporsmal-og-svar-om-tilfluktsrom/

Beredskapslager for borettslag: Ref. Sivilforsvaret.
Rommet skal kunne klargjøres som tilfluktsrom i løpet av 72 timer og man skal kunne oppholde seg der i minst 6 timer. Eier av tilfluktsrom har plikt til å sørge for vann for det antall tilfluktsrommet er oppsatt til, tilstrekkelig for å dekke behovet i minimum seks timer. Ut over det må bruker ta med det en selv har behov for av mat, medisiner, varme klær og nødvendige hygieneartikler. Det er ikke mulig å ta med dyr i tilfluktsrom.

RAPPORT 2024 FRA STYRET FOR AS Strandgaten 210

1. Lagets virksomhet.
Aksjelagets hovedformål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom. Laget holder til i Bergen kommune.

2. Styret og styrets arbeid
2.1 Styrets sammensetning
Styreleder: Bjørg Taranger
Nestleder: Ingvild Lunde Norum
Styremedlemmer: Lars Anders Aadland Sivertsen
Varamedlemmer: Eirik Hitland Johannessen, Sarah Sharif Hordvik
2.2 Møtevirksomhet
Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 2 styremøter + e-post. Styret har hatt god kontakt med forretningsføreren om den daglige drift av laget.
2.3 Saker som har vært behandlet og gjennomført.
Det har vært behandlet noen husordenssaker, plan og budsjett for 2025. Avfukter i bod i 1.etg er installert. Dugnadsarbeid med maling er påbegynt med maling av tak i oppgang til loft og tak og vegger i bod i 1.etg.

3. Saker under arbeid og planlegging.
3.1 Resterende dugnadsarbeid med maling av fellesareal på loft, og kjellerrom gjennomføres i løpet av året. Dugnadspenger er ikke satt opp i budsjettet som egen post, men blir tatt fra vedlikehold maling. Dugnadsarbeid er fastsatt til kr 250,- pr time.
3.2. Undersøke ventilasjonssystem ang. matlukt
3.3 Ny kontrakt for forretningslokalene. Det skal settes opp ny kontrakt for Souk AS og Hamilton fra 01.01.2026
3.4 Nye utelys på forretningslokalene

4. Lagets drift og økonomi
4.1 Forretningsførsel og revisjon Forretningsførselen for borettslaget er i henhold til kontrakt utført av BOB BBL. Aksjeselskapets revisor er KPMG AS.
4.2 Aksjeselskapets eiendomsmasse og forsikring Aksjeselskapet består av i alt 20 andeler og 2 forretningslokaler. Aksjeselskapets eiendommer er fullverdiforsikret ved bygningskasko i Gjensidige. Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning i rom i boligen innenfor opprinnelig byggevolum bekostet av eier, samt skader på glassruter og sanitærporselen i rom som brukes i bolig. Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre. Forretningslokalene har egen glass- og innboforsikring, samt egen vannavgift. Egenandel ved skader utgjøre kr.10.000. Hvis borettslagets forsikring skal benyttes må beboere straks ta kontakt med styrets leder på telefon 9706789 slik at skademelding kan bli sendt forsikringsselskapet.
4.3 Boligomsetning, bruksoverlating og juridiske andelseiere. Det er omsatt 2 aksjer i 2024. Det er 1 bolig til fremleie i AS Strandgaten 210 pr. 31.12.2024 (fra august 2024).

Styret i AS Strandgaten 210

As Strandgaten 210
2024

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2024

As Strandgaten 210
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	1 033 394	994 812	1 030 000	1 061 500
Andre inntekter	3	10 996	5 030	3 000	3 000
Sum inntekter		**1 044 390**	**999 842**	**1 033 000**	**1 064 500**
Driftskostnader					
Styrehonorar	4, 5	30 000	40 000	30 000	30 000
Arbeidsgiveravgift	4	4 230	5 640	4 000	4 500
Avskrivninger	6	25 792	18 473	18 000	17 000
Felles strøm og varme		33 595	34 715	34 000	33 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt		240 480	290 646	307 000	262 000
Andre driftskostnader	7	199 210	167 715	175 000	178 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	5 375	2 885	10 000	10 000
Vedlikehold	9	81 185	1 865 502	241 500	35 000
Forretningsførsel		52 506	66 905	57 000	62 000
Revisjonshonorar		28 850	27 275	23 000	31 000
Kontingent		1 095	1 095	0	1 095
Forsikring		80 881	71 681	80 000	91 000
Sum driftskostnader		**783 199**	**2 592 532**	**979 500**	**755 095**
Driftsresultat		**261 191**	**-1 592 690**	**53 500**	**309 405**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		32 716	31 326	0	0
Andre renteinntekter		108 471	90 269	113 000	106 500
Andre finansinntekter		7 973	7 467	7 000	7 000
Sum finansinntekter		**149 159**	**129 061**	**120 000**	**113 500**
Rentekostnader lån		293 309	196 735	308 000	289 500
Andre rentekostnader		356	855	0	0
Sum finanskostnader		**293 665**	**197 590**	**308 000**	**289 500**
Resultat av finansposter		**-144 506**	**-68 528**	**-188 000**	**-176 000**
Resultat	**10**	**116 685**	**-1 661 218**	**-134 500**	**133 405**
Til/fra annen EK		1 066	-1 545 600	0	0
Til/fra udekket tap		115 619	-115 619	0	0
Sum disponeringer		116 685	-1 661 218	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

As Strandgaten 210
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	11, 12	2 988 014	2 988 014
Andre driftsmidler	6	114 583	54 616
Sum varige driftsmidler		**3 102 597**	**3 042 630**
Lån individuell finansiering	13	1 671 084	1 696 704
Sum finansielle anleggsmidler		**1 671 084**	**1 696 704**
Sum anleggsmidler		**4 773 681**	**4 739 334**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		66 095	58 850
Andre fordringer		10 336	0
Sum fordringer		**76 431**	**58 850**
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		594 644	626 614
Sum bankinnsk. og kontanter		**594 644**	**626 614**
Sum omløpsmidler		**671 076**	**685 464**
SUM EIENDELER		**5 444 757**	**5 424 797**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		**100 000**	**100 000**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 066	0
Udekket tap		0	-115 619
Sum opptjent egenkapital		**1 066**	**-115 619**
SUM EGENKAPITAL		**101 066**	**-15 619**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12, 14	4 502 680	4 576 073
Borettsinnskudd	12	796 000	796 000
Sum langsiktig gjeld		**5 298 680**	**5 372 073**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		6 015	17 740
Leverandørgjeld		0	10 875
Skyldige off. myndigheter		4 230	4 230
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		30 000	30 000
Påløpne renter		1 587	1 555
Annen kortsiktig gjeld		3 178	3 943
Sum kortsiktig gjeld		**45 010**	**68 343**
SUM GJELD		**5 343 690**	**5 440 416**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**5 444 757**	**5 424 797**

Bergen,
Styret for As Strandgaten 210

Bjørg Taranger	Ingvild Lunde Norum	Lars Anders Aadland Sivertsen
Styrets leder	Nestleder	Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Note 2 - Felleskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3800	Andel felleskostnader	693 924	667 092	693 000	715 000
3810	Utleie lokaler	176 160	174 000	180 000	178 000
3812	Utleie parkeringsplasser	45 950	42 800	40 000	44 000
3816	TV/Internett	110 160	105 120	110 000	117 500
3826	Boder	7 200	5 800	7 000	7 000
Sum felleskostnader		**1 033 394**	**994 812**	**1 030 000**	**1 061 500**

Note 3 - Andre inntekter

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3855	Vaskeripenger	3 870	5 030	3 000	3 000
3885	Andre inntekter	7 126	0	0	0
Sum andre inntekter		**10 996**	**5 030**	**3 000**	**3 000**

Note 4 - Lønnskostnader

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

Note 5 - Styrehonorar

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5330	Styrehonorar	30 000	30 000	30 000	30 000
5331	Avsetning styrehonorar	0	10 000	0	0
Sum styrehonorar		**30 000**	**40 000**	**30 000**	**30 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 6 - Andre eiendeler

	Tørketrommel	Varmekabler fortau	Toshiba Varmepumpe	Isstoppere
Anskaffelseskost pr.01.01	18 240	124 740	25 569	0
Årets tilgang	0	0	0	46 750
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	18 240	124 740	25 569	46 750
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	17 820	5 113	1 558
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	18 240	112 860	5 767	1 558
Bokført verdi pr.31.12	0	11 880	19 801	45 191
Anskaffelsesår	2015	2018	2023	2024
Antatt rest levetid (i antall år)	0	1	4	5

	Adsorpsjons-avfukter
Anskaffelseskost pr.01.01	0
Årets tilgang	39 010
Årets avgang	0
Anskaffelseskost pr.31.12	39 010
Årets av- og nedskr. pr.31.12	1 300
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	1 300
Bokført verdi pr.31.12	37 709
Anskaffelsesår	2024
Antatt rest levetid (i antall år)	5

Note 7 - Driftskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6300	Møtekostnader	2 701	757	0	3 000
6326	Snømåking og brøyting	10 525	0	0	0
6345	Lyspærer og sikringer	0	0	1 000	1 000
6360	Renhold og matteleie	33 806	34 621	37 000	37 000
6372	Heis	12 825	19 878	20 000	20 000
6374	Ventilasjon	8 750	0	0	0
6375	TV/Internett	117 420	111 720	117 000	117 500
6630	Egenandel ved skade	10 000	0	0	0
7740	Øreavrunding	-5	0	0	0
7779	Andre gebyr	3 188	740	0	0
Sum driftskostnader		**199 210**	**167 715**	**175 000**	**178 500**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	5 375	2 885	10 000	10 000
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		**5 375**	**2 885**	**10 000**	**10 000**

Note 9 - Vedlikehold

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	0	94 002	0	10 000
6602	Vedlikehold rør og sanitær	13 091	0	0	0
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	7 476	0	10 000	0
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	0	6 134	0	10 000
6606	Vedlikehold heis	0	72 375	0	0
6610	Vedlikehold ventilasjon	0	0	40 000	0
6614	Vedlikehold maling	0	556 000	50 000	10 000
6615	Vedlikehold låssystemer	7 785	2 793	0	5 000
6616	Vedlikehold tak	0	1 119 113	0	0
6617	Vedlikehold dører og vinduer	52 833	15 086	141 500	0
Sum vedlikehold		**81 185**	**1 865 502**	**241 500**	**35 000**

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

Dokumentet er elektronisk signert

Note 10 - Skattenote

	2024	2023
Resultat før skattekostnad	116 685	-1 661 218
Kostnader uten fradragsrett	0	0
Fradrag for skattefri inntekter	0	0
Midlertidige forskjeller knyttet til kundefordringer	0	0
Regnskapsmessig avskriving	25 792	18 473
Skattemessig avskriving	-12 742	-10 732
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-161 435
Skattepliktig resultat	**129 735**	**0**
Årets betalbare skatt	**0**	**0**
Årets betalbare skatt	0	0
Betalbar skatt	0	0
Årets skattekostnad	**0**	**0**
Midlertidige forskjeller		
Midlertidige forskjeller knyttet til fordringer	0	0
Driftsmidler	515 205	528 256
Underskudd til fremføring	-2 444 900	-2 574 636
Grunnlag utsatt skatt/ utsatt skattefordel	**-1 929 695**	**-2 046 380**
Utsatt skatt/skattefordel 22% utgjør	-424 533	-450 204

I samsvar med god regnskapsskikk for små foretak er utsatt skattefordel ikke ført opp i selskapets balanse

Dokumentet er elektronisk signert

Note 11 - Bygninger

	Bolig
Anskaffelseskost pr.01.01	2 988 014
Anskaffelseskost pr.31.12	2 988 014
Bokført verdi pr.31.12	2 988 014
Anskaffelsesår	1959

Note 12 - Pantstillelser

	2024	2023
Pantstillelser	5 298 680	5 372 073
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	2 988 014	2 988 014

Note 13 - Individuell finansiering

Utvidelse av altaner	Opprinnelig gjeld	Saldo 01.01	Avdrag	Saldo 31.12
Antall beboere i ordningen er 12				
Handelsbanken Lån 9521 75 39782	1 725 000	1 696 704	25 620	1 671 084
	1 725 000	**1 696 704**	**25 620**	**1 671 084**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 14 - Langsiktig gjeld

Handelsbanken		
Renter 31.12.24: 6,45%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2022	1 725 000	
Nedbetalt tidligere	49 683	
Nedbetalt i år	21 875	
Lånesaldo 31.12		1 653 442
Beregnet innfrielsesdato: 02.07.2052		
Handelsbanken		
Renter 31.12.24: 6,45%, løpetid 25 år		
Opprinnelig 2023	2 930 000	
Nedbetalt tidligere	29 244	
Nedbetalt i år	51 518	
Lånesaldo 31.12		849 238
Beregnet innfrielsesdato: 01.07.2048		
Sum langsiktig gjeld		**4 502 680**

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt	**2029**
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 062 0850

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	**Ant. andeler**	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Lån Handelsbanken 9521.75.39782	12	137 787	1 653 444
Lån Handelsbanken 9521.75.57977	12	147 809	1 773 708
	1	143 381	143 381
	2	137 932	275 864
	4	132 143	528 572
	1	127 715	127 715

Dokumentet er elektronisk signert

Note 15 - Disponible midler

	2024	2023
Disponible midler pr. 01.01	**617 121**	**544 770**
Periodens resultat	116 685	-1 661 218
Årets avskrivninger	25 792	18 473
Årets investeringer	-85 760	-25 569
Opptak lån	0	2 930 000
INFIN lån - bevegelse mellom avregning	25 620	23 628
Avdrag lån	-73 393	-1 212 963
Endring i disponible midler	**8 945**	**72 351**
Disponible midler 31.12.	**626 065**	**617 121**

Dokumentet er elektronisk signert

326 - Årsregnsk...

Name	Date
Taranger, Bjørg Norunn	**2025-02-26**

Identification

bankID Taranger, Bjørg Norunn

Name	Date
Sivertsen, Lars Anders Aadland	**2025-02-26**

Identification

bankID Sivertsen, Lars Anders Aadland

Name	Date
Lunde, Ingvild	**2025-02-27**

Identification

bankID Lunde, Ingvild

SIGNICAT

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

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

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

Til generalforsamlingen i AS Strandgaten 210

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for AS Strandgaten 210 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll 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 selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Penneo Dokumentnøkkel: GEYIT-7B8F5-6KED8-2HDYQ-CKOTN-U02V5

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

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 regnskapet, 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 internkontroll.

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

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

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets 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 selskapet ikke kan fortsette driften.

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

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

Bergen
KPMG AS

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: GEYIT-7B8F5-6KED8-2HDYQ-CKOTN-U02V5

PENNEO

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

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

Rasmussen, Tom
Statsautorisert revisor
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1469570
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-02-28 13:21:31 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: GEYIT-7B8F5-6KED8-2HDYQ-CKOTN-U02V5

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

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

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

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

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I

As Strandgaten 210, gnr. 165 bnr. 80, org. nr. 933 069 397

Sted: Krutthuset Nordnes v/ Akvariet

Dato: 02.04.2025

Møtet ble åpnet av: Bjørg Norunn Taranger

Til stede fra styret: Bjørg Norunn Taranger, styreleder

Ingvild Lunde Norum, nestleder

Lars Anders Aadland Sivertsen, styremedlem

Til stede fra BOB: Katrine Sandvik

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Generalforsamlingen ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Vedtak: **Godkjent**

b) Antall fremmøtte (antall andelseiere representert)

Antall andelseiere til stede: ___7_____

+ Antall fullmakter: 2, sendt på e-post til styreleder

= Antall stemmeberettigede: ____9_____

c) Valg av møteleder

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

Forslag til møteleder: Bjørg Norunn Taranger

Vedtak: **Godkjent**

d) Valg av referent/protokollfører

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

Forslag til referent: Bjørg Taranger

Vedtak: **Godkjent**

e) Valg av protokollunderskriver(e)

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

Forslag til protokollunderskriver: Lars Anders Aadland Sivertsen og Andreas Sennesvik

Vedtak: **Godkjent**

f) Godkjenning av dagsorden

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

Vedtak: **Godkjent**

2. Rapport fra styret

Rapport fra styret for 2024 ble gjennomgått (valgfritt punkt)

Vedtak: **Godkjent**

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap

(Godkjenning av årsregnskap skjer ved avstemning med alminnelig flertall)

Behandlingen gjaldt årsregnskapet for 2024

Vedtak: **Godkjent**

4. Vederlag til styremedlemmer generelt

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

Forslag: Kr 30.000

Vedtak: **Godkjent**

5. Valg av styre

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

Forslag til kandidater:
Bjørg Norunn Taranger
Lars Anders Aadland Sivertsen
Marie Ringen Bøe

Eirik Hitland Johannessen (vara)
Ingvild Lunde Norum (vara)

Vedtak: Godkjent

Slik er sammensetningen i styret etter dagens valg: Godkjent

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	**Navn**	**Periode** (fra – til)
styreleder	Bjørg Norunn Taranger	2025-26
nestleder	Lars Anders Aadland Sivertsen	2025-26
styremedlem	Marie Ringen Bøe	2025-27
vara	Eirik Hitland Johannessen	2025-26
vara	Ingvild Lunde Norum	2025-26

6. Andre saker

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

Saker fra Styret 2025
Bør vi ha et felles lager i en av kjellerbodene med eks. vann og eventuelt annet?
Mulighet: Tilfluktsrom i kjeller med toalett i 1.etg. Det bemerkes at tilfluktsrom som er bygget før 1967 kan be om å fratre dette kravet. Viser til nærmeste tilfluktsrom for Strandgaten 210 er **Nykirken/Galgebakken**

Beredskapslager for borettslag: Ref. Sivilforsvaret.
Rommet skal kunne klargjøres som tilfluktsrom i løpet av 72 timer og man skal kunne oppholde seg der i minst 6 timer. Eier av tilfluktsrom har plikt til å sørge for vann for det antall tilfluktsrommet er oppsatt til, tilstrekkelig for å dekke behovet i minimum seks timer. Ut over det må bruker ta med det en selv har behov for av mat, medisiner, varme klær og nødvendige hygieneartikler. Det er ikke mulig å ta med dyr i tilfluktsrom.

Forslag: Det kjøpes inn 5L x 10=50L som lagres i kjellerbod for event. krise ved vannbrudd o.l. Nærliggende tilfluktsrom brukes ved anbefaling fra myndigheter ved eks. krigsfare o.l. (noen minutter unna)

Vedtak: Godkjent

Underskrifter:

Møteleder

Bjørg Nørunn Taranger

Referent

Bjørg Nørunn Taranger

Protokollunderskriver

Lars Anders Aadland Sivertsen

Protokollunderskriver

Andreas Sennesvik

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 165/80/0/0
Utlistet 10. mars 2026

Om rapporten

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

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

I den grad vektoriserte (geometriske) arealformålsflater, hensynsoner, båndleggingerog 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
261028605	Grunneiendom	0	Ja	617,1 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
10090000	30	BERGENHUS. NORDNES, ØSTRE DEL AV NORDNESHALVØYA	3 - Endelig vedtatt arealplan	27.11.1946		100,0 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

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

Hensynssoner Båndlegging i kommuneplanen

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

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

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

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	2,4 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	14,8 %

Bestemmelsesområder i kommuneplanen

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

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

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

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
15780000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	54,3 %
15780000	1 - Nåværende	190 - Annet byggeområde	45,7 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
18740000	21	BERGENHUS. KDP BERGEN HAVN	3	200512751
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
4000100	30	BERGENHUS. GNR 165 BNR 420, NYKIRKEALLMENNINGEN - TOLLBODALLMENNINGEN - FREDRIKSBERGSGATEN 22, VESENTLIG ENDRING	3	200104261
4000000	30	BERGENHUS. STRØKET NYKIRKEALLMENNINGEN - TOLLBODALLMENNINGEN	3	-
10030000	30	BERGENHUS. STRANDGATEN 145/147, VAKSDAL MØLLE	3	-
10330000	30	BERGENHUS. NØSTET - VESTRE NORDNES	3	202412318
62020000	35	BERGENHUS. GNR 165 BNR 450, NORDNES OPPVEKSTTUN	3	201015772
10420000	30	BERGENHUS. TOLLBODALLMENNINGEN - NØSTET, REGULERING AV TUNNEL	4	-

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
165/416	139288300-1	Ombygging	Tomannsbolig, horisontaldelt	Rammetillatelse	23.10.2024	BYGG-202414745
165/416	139288300-2	Ombygging	Tomannsbolig, horisontaldelt	Rammetillatelse	20.11.2024	202414832

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 10. mars 2026

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

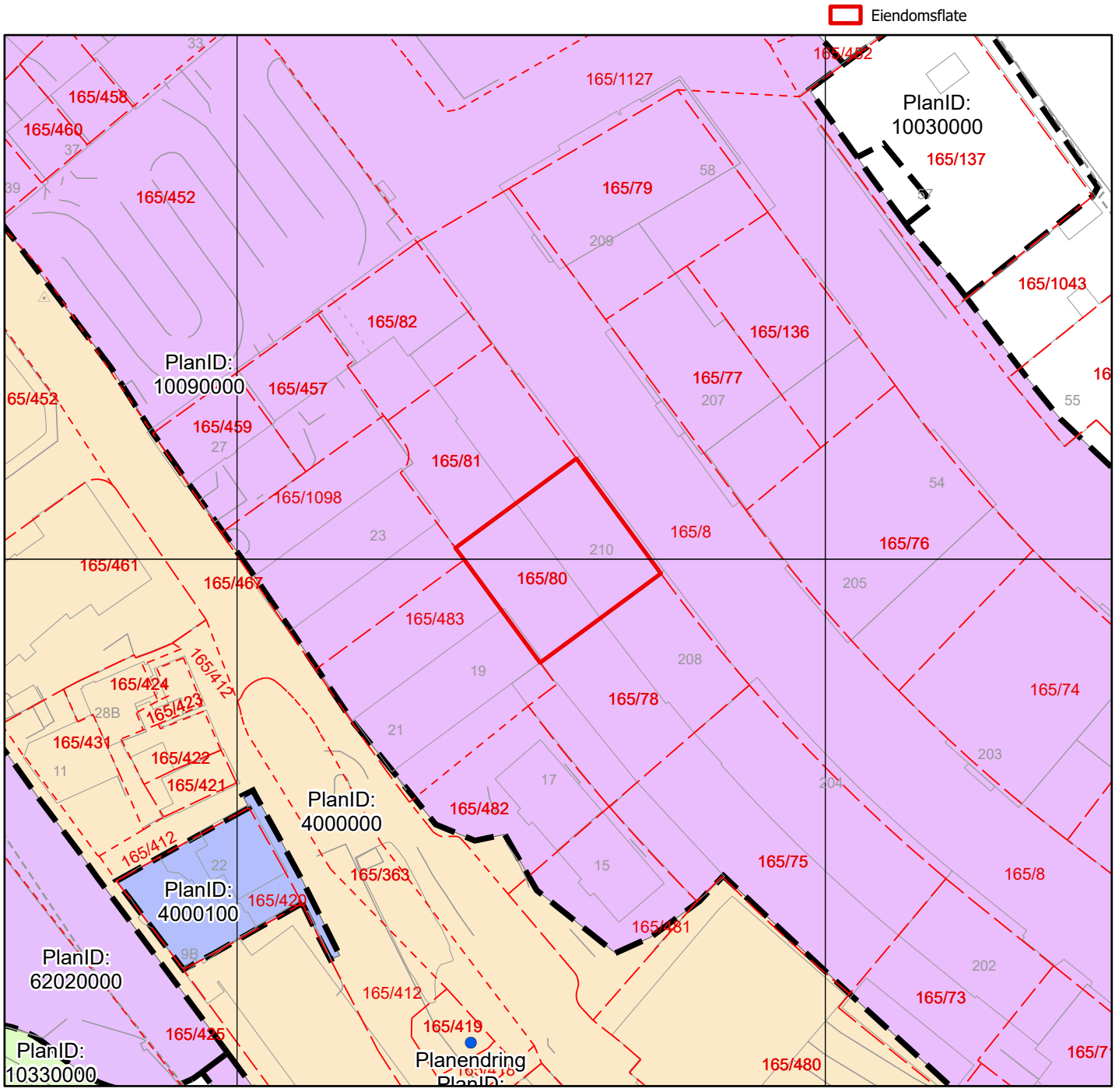
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 165/80
Dato: 10.03.2026 Adresse: Strandgaten 210

N

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

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



Reguleringsplan på grunnen

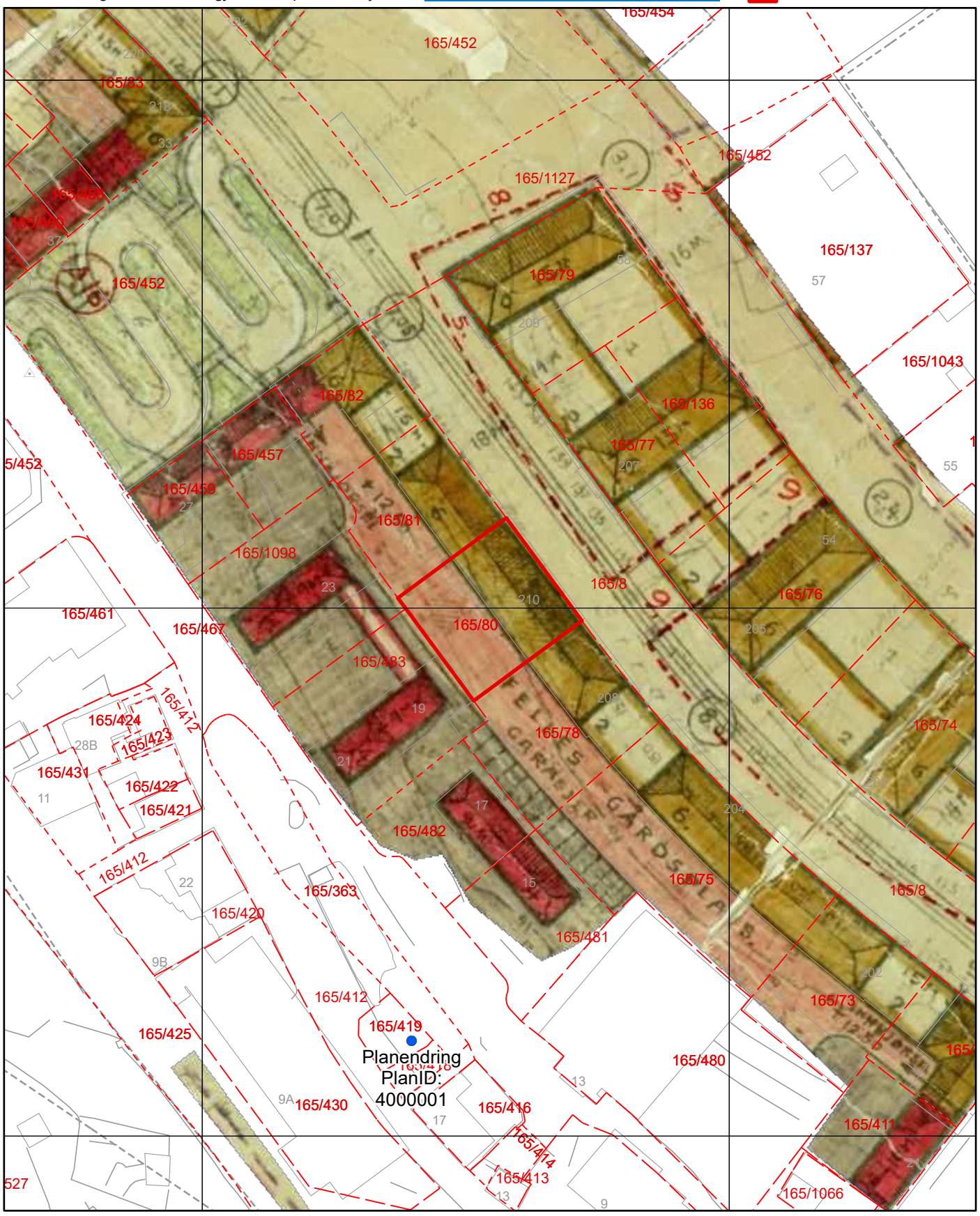
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 165/80
Dato: 10.03.2026 Adresse: Strandgaten 210

PlanID(er): 10090000

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

Eiendomsflate



TEGNFORKLARING.

GJELDENDE REG… SOM FORESLÅES …ET.

1 STRANGATEN LANGS HUSREKK… NR. 56 58-60-62, VEDT.V. REGUL.KOMM.S. BS… 13/4-1863.

2 VOSSEGÅRDENS REGULERING V… 1. VED BYSTYRETS BSL. AV 3/7-1911.

3 ALTONAGATEN VEDT. V. BYSTYR… TS BSL. AV 16/7-1902.

4 C. SUNDTS GATE FRA BERLEGÅR… EN TIL HOLBERGS ALM. VEDT.V. BYST. BSL. AV …16/7-1902

5 STRANDGATEN MELLEM NYKIRKE… LM. OG TOLLBOD ALM. VEDT.V.BYST.BSL.AV 2… 2-1926.

6 C. SUNDTS GATES FORLENGELSE ME… LEM NY-KIRKEALM. OG TOLLBOD ALM. VED… VED BYSTYRETS BSL. AV 22/2-1926.

7 NYKIRKEGÅRDEN, VEDT. V. BYSTY…ETS BSL. AV 22/2-1926.

8 TOLLBOD ALM. SYDSIDE. VEDT. V. BYS… YRETS BSL. AV 17/11-1919.

9 TVERGATE MELLEM STRANDGATEN OG C. SUNDTS GATES FORLENGELSE… VEDT. V. BYSTYRETS BSL. AV 22/2-19… 6.

10 TIDEMANNS GATE, VEDT. V. BYSTYRETS BSL. AV 26/10-1891.

11 NORDNESGATEN MELLEM TIDEMANNS GATE OG NORDNESBAKKEN. VEDT. VED BYSTYRETS BSL. AV 26/10-1891.

12 BRETTERNE. VEDT. V. BYST. BSL. AV 26/10-1891.

13 NORDNESBAKKEN, VEDT. V. BYST. BSL. 31/8-1891.

14 NORDNESVEIEN " " " "

15 OBSERVATORIEGATEN " " "

16 SPARRES GATE " " " "

17 FREDRIKBERGS GATE " " "

18 DEL AV HAUGEVEIEN " " "

19 DEL AV TOLLBODALM. " " "

20 THOMAS HVIDS SMUG. VEDT. V. BYSTYRETS BSL. AV 5/10-1891.

21 NYKIRKE ALM. SYDSIDE, ØVERSTE DEL VEDT. V. BYSTYRETS BSL. AV 2/5-1899.

22 LILLE MARKEVEI, VEDT. V. BYST. BSL. 6/10-1921.

23 DEL AV KOMMUNIKASJONSLINJENS ØST-SIDE MELLEM MURALM. OG HOLBERGS ALM. 1702- 1848.

ALMENNINGENE … ER ANLAGT.

TOLLBOD… OG 29/5… " 29/5 1865

NY… " 30/12-1853.

HOLBERGS ALM. … " " " "

MURALM. 1562. B… BSL. 14/7 OG 30/12-1853.

FORESLÅTTE N… REGULERINGSLINJER.

FORESLÅTTE NYE BYGGELINJER.

FORRETNINGSBYGNINGER, LETTERE INDUSTRI, HÅNDVERK, LAGER O.S.V.

BOLIGBYGG.

ETASJEANTALL FRAMGÅR AV PLANEN.

FELLES INNKJØRSEL TIL GÅRDSPLASS

AREALERNE UNDER GÅRDSPLASSENE KAN UTBYGGES.

REGULERES TIL OFF. BEPLANTET AREAL

REGULERES TIL TOMT FOR OFF. BRUK.

BEGRENSNI… …NJE FOR EKSPROPRIAS… …RÅDET.

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

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

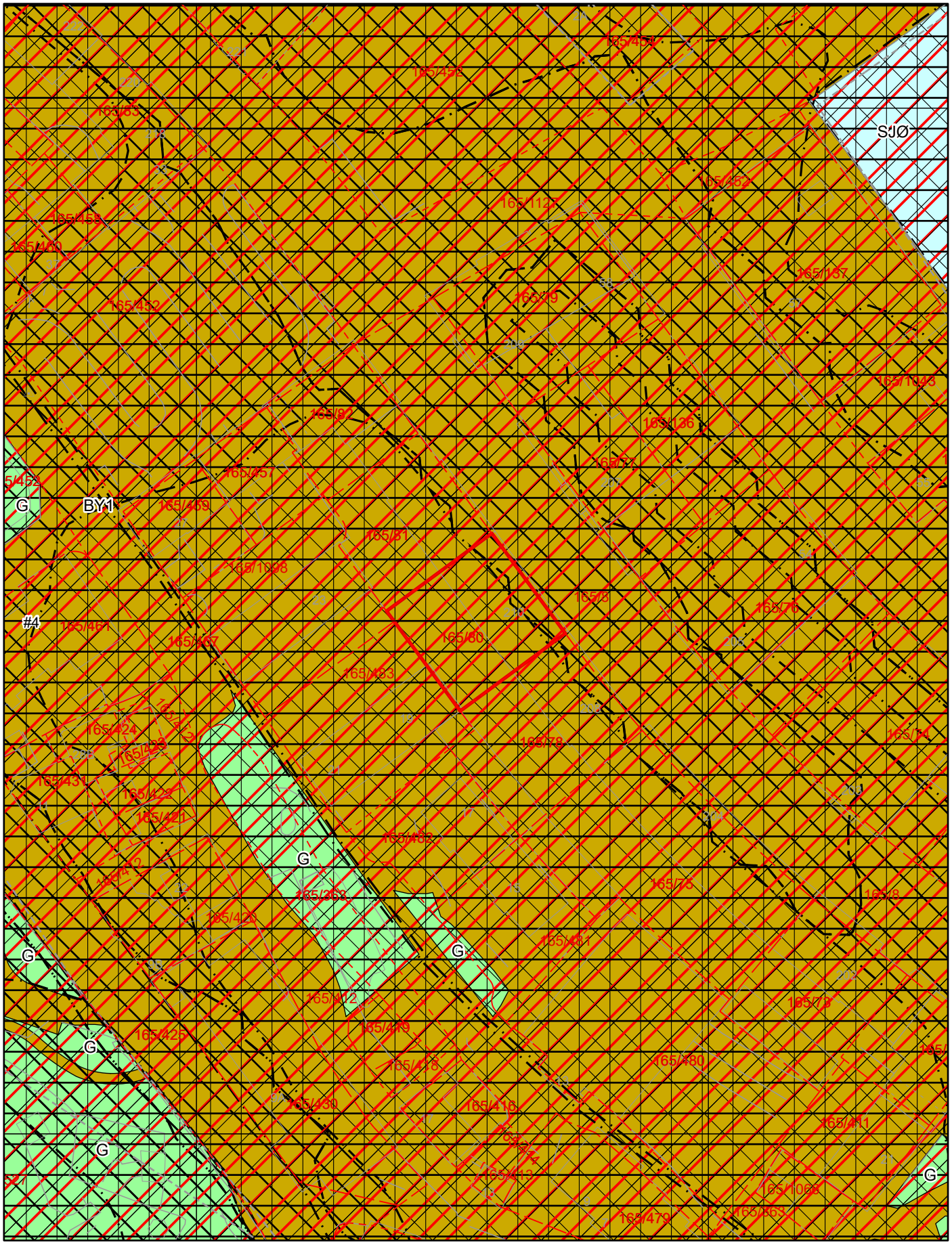
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 10.03.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 165/80
Adresse: Strandgaten 210

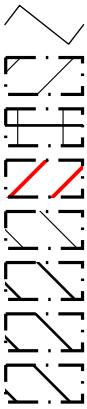
N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Angitthensyn kulturmiljø

Båndleggingsone

Faresone

Infrastruktursone

Støysone grønn

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Byfortettingssone

Grønnstruktur

Bruk og vern av sjø og vassdrag

BERGEN KOMMUNE

Kommunedelplan

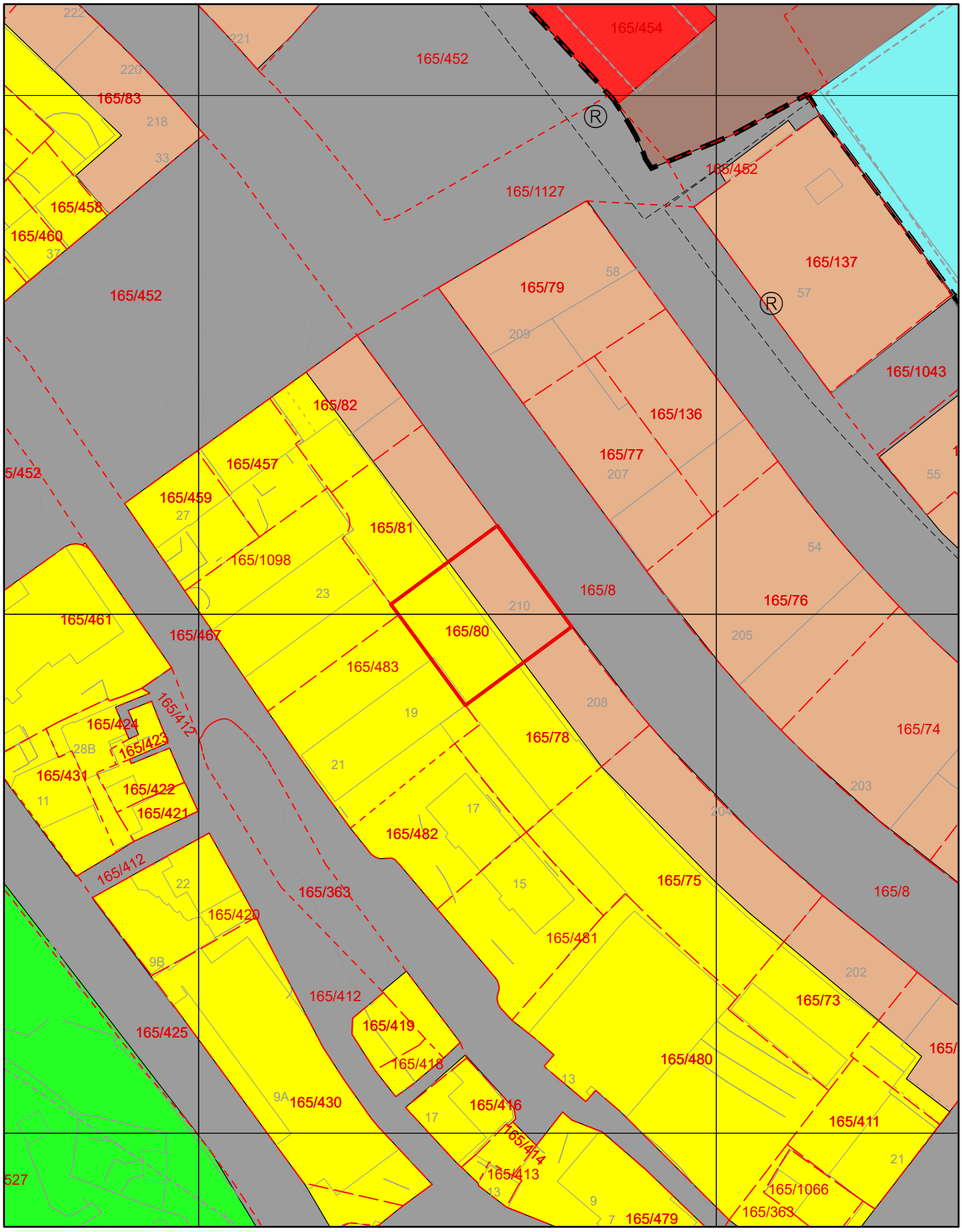
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 10.03.2026

Arealplan-ID: 15780000
Gnr/Bnr/Fnr: 165/80
Adresse: Strandgaten 210

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommunedelplan


Kommunedelplangrense


Grense for restriksjonsområde


Arealformålgrense

KDP Arealbruk-PBL1985

Boligområde (N)

Senterområde (F)

Offentlig bebyggelse (N)

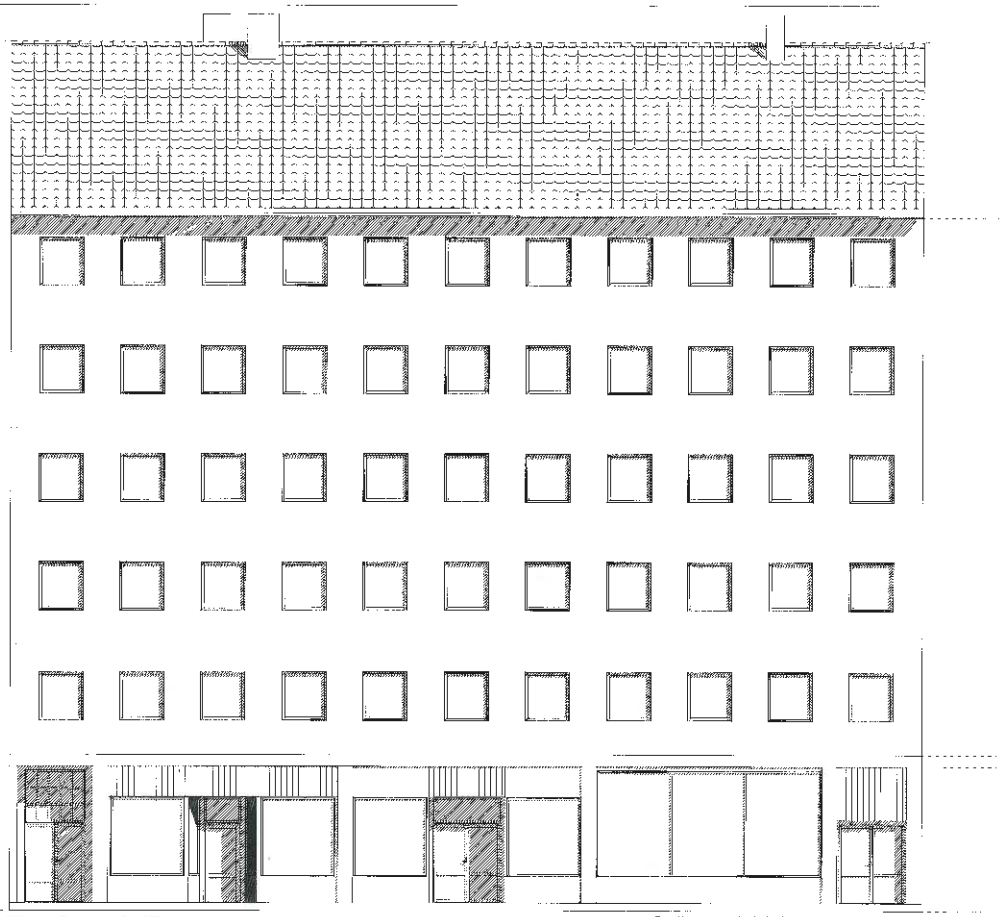
Friområde (N)

Annet byggeområde (N)

Vannareal for allmenn flerbruk (N)

Fotgjengerstrøk (N)

E-1



Fasade nordøst

Balkongutvidelse

HP HILLEREN PROSJEKTERING AS

Tiltakshaver: Strandgaten 210 AS
Eiendom/bygg: Strandgaten 210
Kommune: Bergen
Gnr. 185 Bnr. 80 Mål: 1 : 100
Fasade nordøst

DATA DESIGN SYSTEM

Dato: 6.10.2020
Tegn: SOKK
Prosjekt nr.: 20-099
Tegn. nr.: 501
Strandgaten 210

E-2



Fasade sørvest

Balkongutvidelse

HP HILLEREN PROSJEKTERING AS

Tiltakshaver: Strandgaten 210 AS

Byggested: Strandgaten 210

Kommune: Bergen

Gnr: 165 Bnr: 80 Mål: 1:100

Fasade sørvest

DATA DESIGN SYSTEM

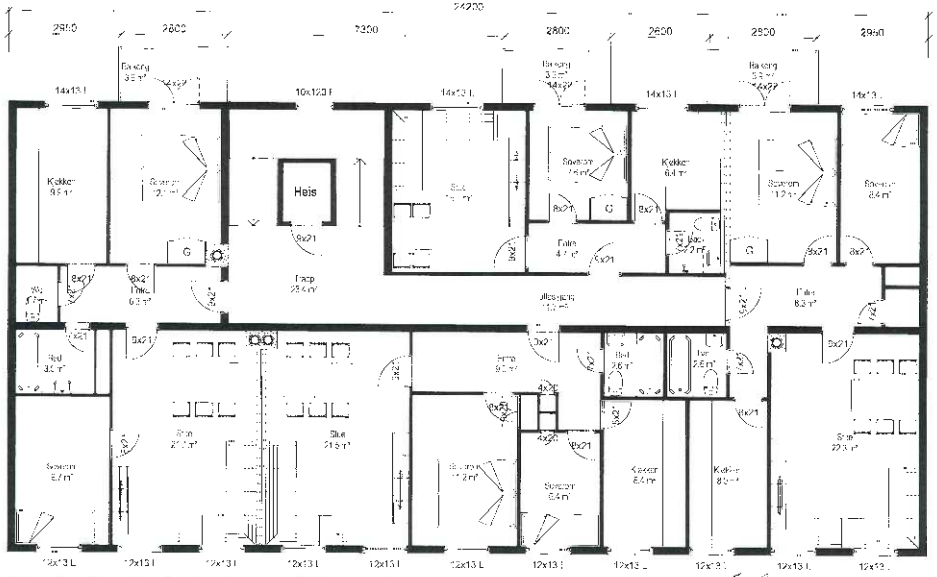
Dato: 16.10.2020

Tegn: SCKS

Prosjekt nr: 20-059

Tegning: 502

Strandgaten 210



Plan tredje, fjerde, femte og sjette etasje



Plan andre etasje

Balkongutvidelse

DATA DESIGN SYSTEM

HP HILLEREN PROSJEKTERING AS

Eiendom: Strandgaten 210 AS

Byggested: Strandgaten 210

Kommune: Bergen

Gnr. 165 Bnr. 80 Mål 1:100

Dato 14.10.2020

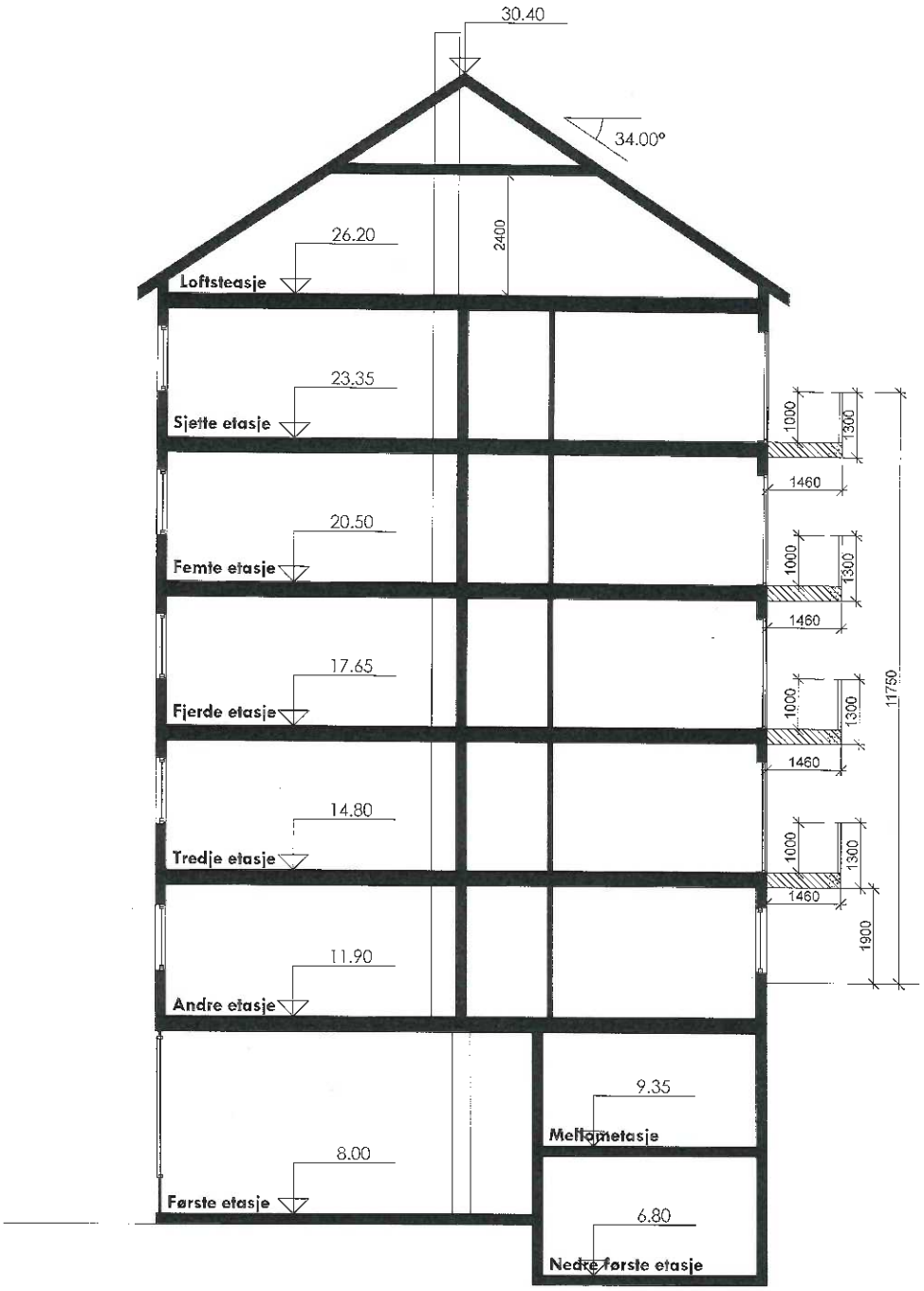
Tegn SCKK

Prosjekt nr. 20 099

Tegn nr. SC4

Strandgaten_210

E-4



	Pr. etasje	ÅOA	Sum BRA
Kjeller	344,0	0,0	344,0
1. etasje	584,0	0,0	584,0
2. etasje	272,0	0,0	272,9
3. etasje	272,0	0,0	272,9
4. etasje	272,0	0,0	272,9
5. etasje	272,0	0,0	272,9
6. etasje	272,0	0,0	272,0
7. etasje	182,0	0,0	182,0
Sum	2460,0	0,0	2463,6
BYA	290,0	2,2	

	Pr. etasje	ÅOA	Sum BRA
Kjeller	0,0	0,0	0,0
1. etasje	0,0	0,0	0,0
2. etasje	0,0	0,9	0,9
3. etasje	0,0	0,9	0,9
4. etasje	0,0	0,9	0,9
5. etasje	0,0	0,9	0,9
6. etasje	0,0	0,0	0,0
7. etasje	0,0	0,0	0,0
Sum	0,0	3,6	3,6
BYA	0,0	2,1	

	Pr. etasje	ÅOA	Sum BRA
Kjeller	344,0	0,0	344,0
1. etasje	584,0	0,0	584,0
2. etasje	272,0	0,9	272,9
3. etasje	272,0	0,9	272,9
4. etasje	272,0	0,9	272,9
5. etasje	272,0	0,9	272,9
6. etasje	272,0	0,0	272,0
7. etasje	182,0	0,0	182,0
Sum	2460,0	3,6	2463,6
BYA	290,0	4,3	

Balkongutvidelse

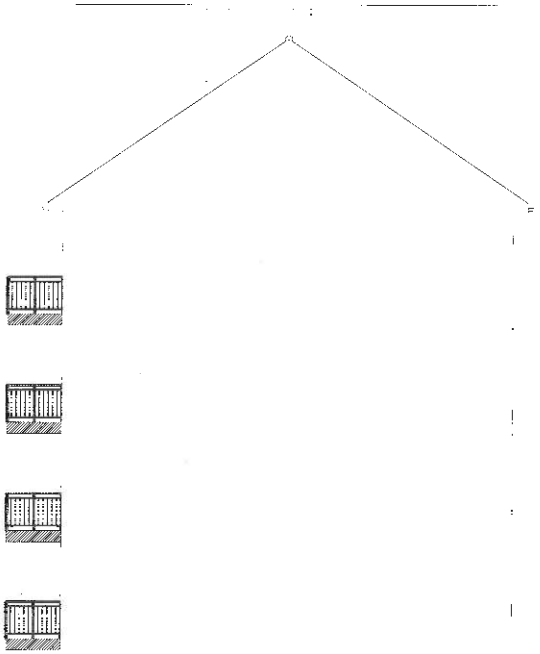
DATA DESIGN SYSTEM

HP HILLEREN PROSJEKTERING AS

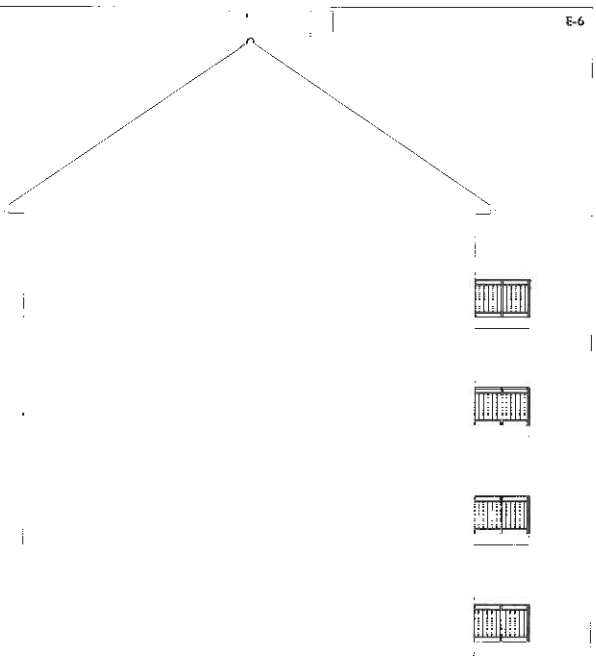
Avvik mellom tegning og virkelighet kan forekomme.
© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.

Tiltakshaver: Strandgaten 210 AS
Byggeplass: Strandgaten 210
Kommune: Bergen
Gnr: 165 Bnr: 80 Mål: 1 : 100
Snitt

Dato: 16.10.2020
Tegn: SCKK
Prosjekt nr.: 20-099
Tegn.nr: 505
Strandgaten_210



Fasade sørøst



Fasade nordvest

Balkongutvidelse

DATA DESIGN SYSTEM

HP HILLEREN PROSJEKTERING AS

Tiltakshaver: Strandgaten 210 AS

Byggested: Strandgaten 210

Kommune: Bergen

Gnr: 165 Bnr: 80 fnr:

Gaver:

Dato: 14.10.2022

Tegn: SCKK

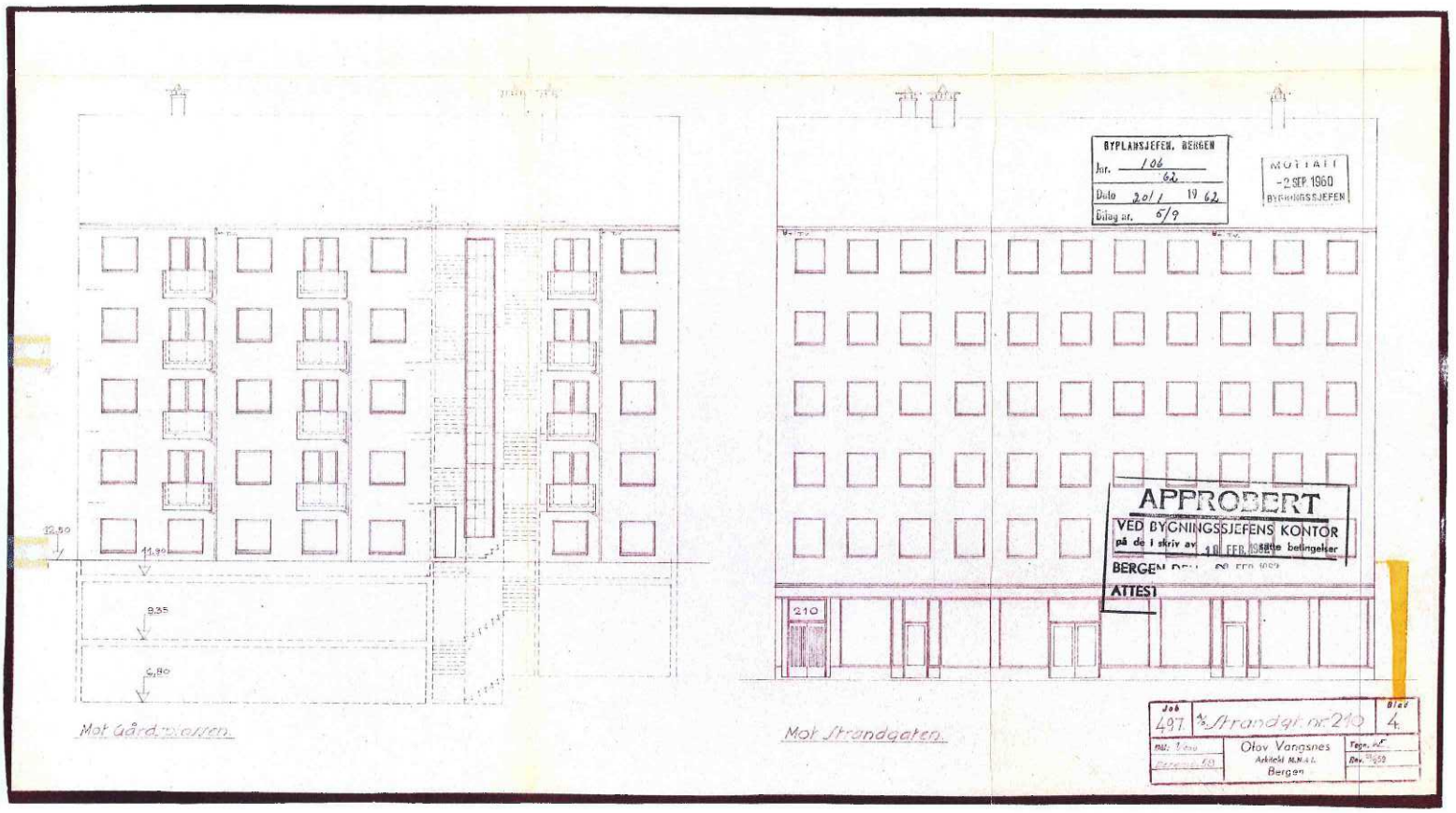
Prosjekt nr: 20-099

Tegn nr: 506

Strandgaten 210

E-7

Eksisterende Tegninger

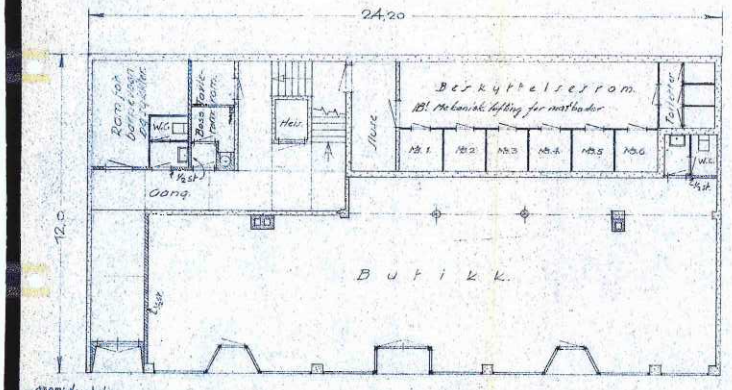


E-8

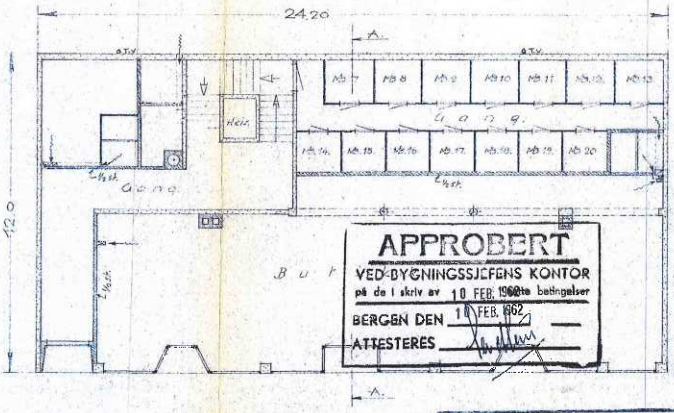
~~Eksisterende~~
Tegninger

BYPLANKONTOR. BERGEN
Jnr. 106 62
Dato 20/1 1962
Dalag nr. 7/9

MOTTATT
12 DEC. 1959
BYGNINGSSJEFEN



Plan av 1 etasje.

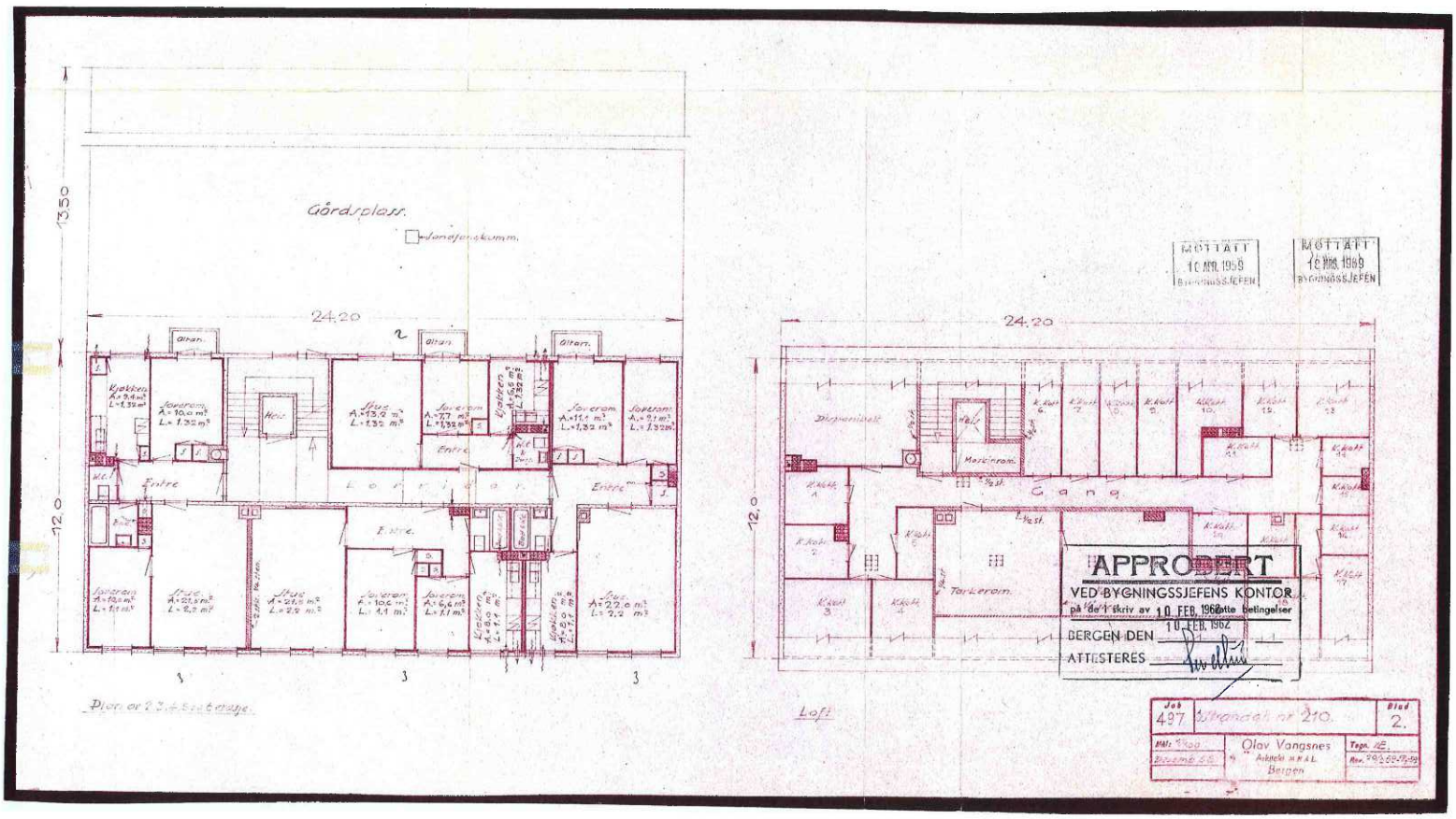


Plan mellom 1 & 2 etasje.

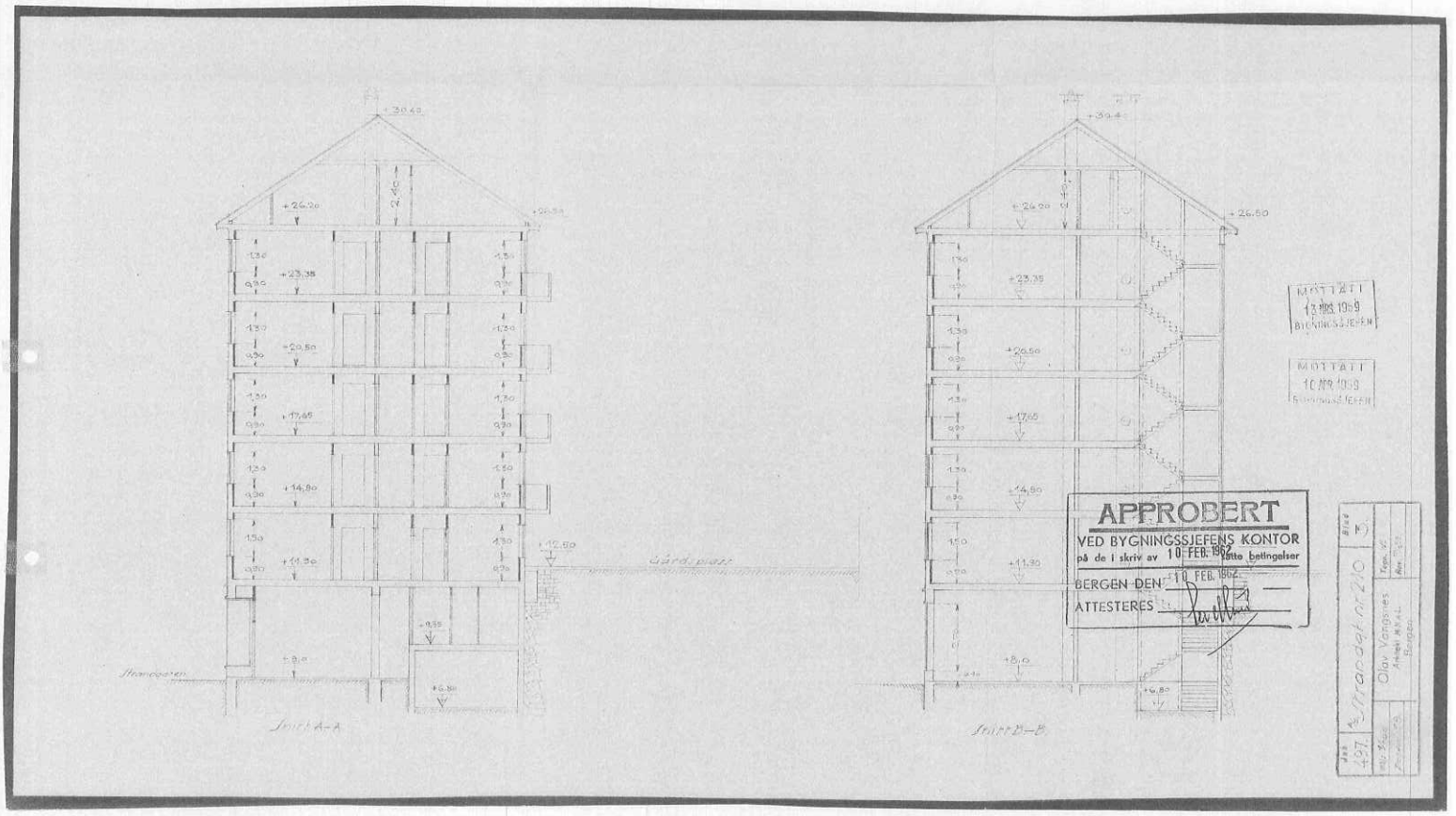
APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
på de i skriv av 10 FEB. 1962 gitte betingelser
BERGEN DEN 10 FEB. 1962
ATTESTERES

Jnr.		Blad
497	Stranden nr 210	1
M: 1/100	Olav Vangsnes Arkitekt M.N.A.L. Bergen	Tegn.

E-9
Eksisterende
Tegninger



E-10
Eksisterende Tegninger

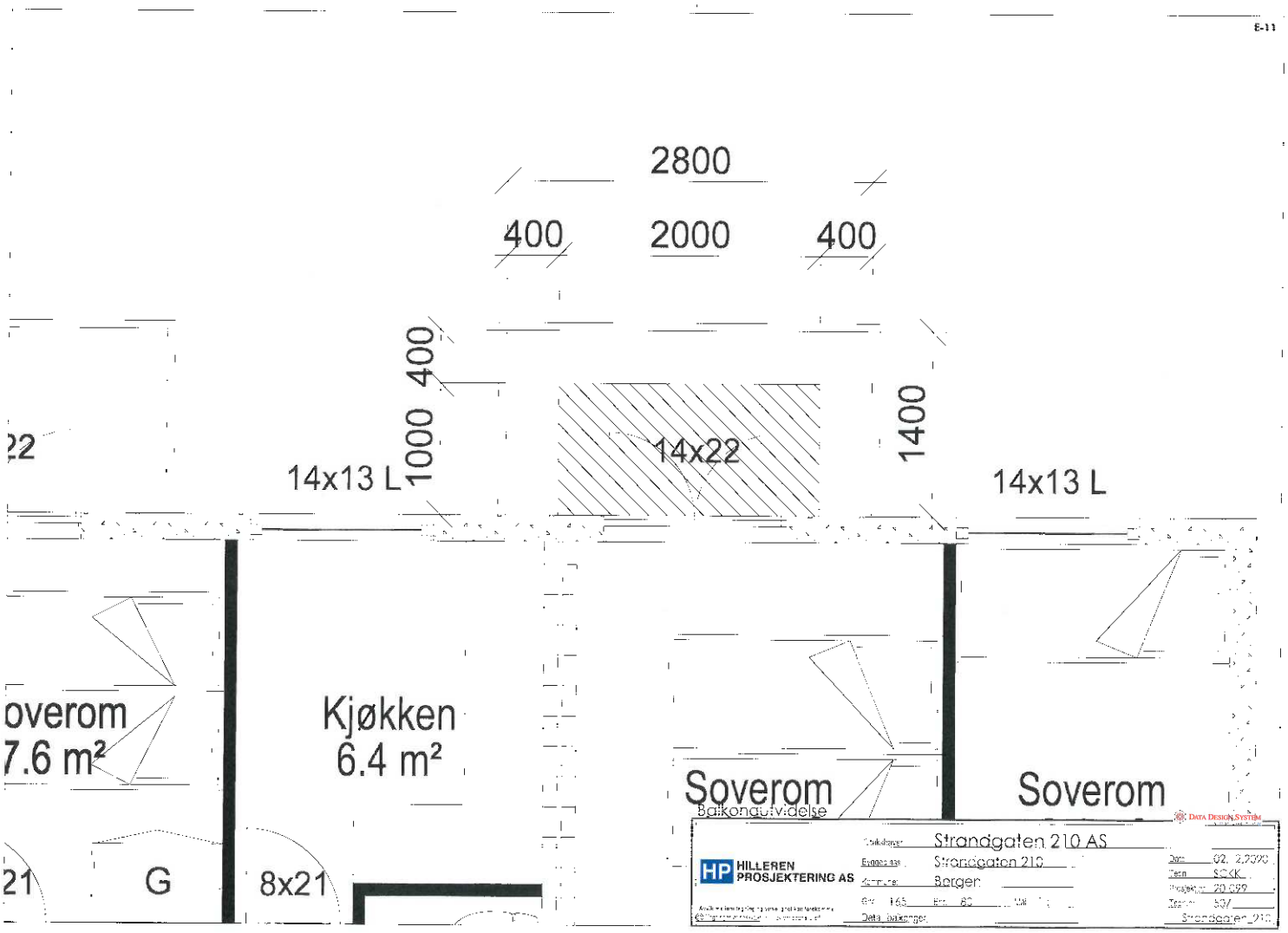


MOTTATT
13 NOV. 1969
BYGNINGSSJEFEN

MOTTATT
10 NOV. 1969
BYGNINGSSJEFEN

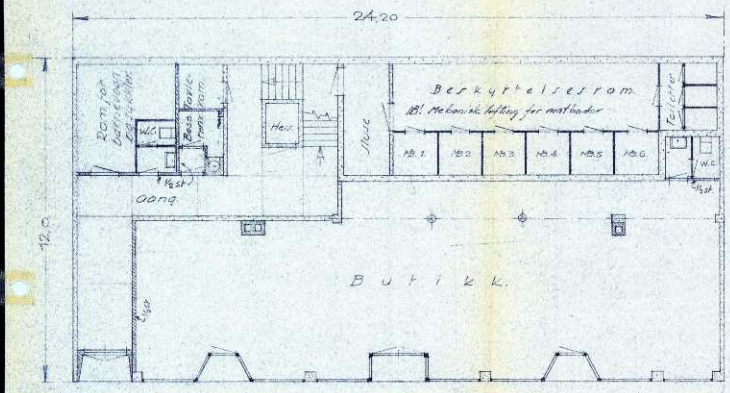
APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
på de i skriv av 10. FEB. 1969 datte bettingelser
BERGEN DEN 10. FEB. 1969
ATTESTERES

Strandgaten 210
Gnr. 157 Bnr. 1
Tegn. nr.
Mål 1:100
Olav Vangsnes
Arkitekt M.N.A.L.
Bergen
Revidert


E-11
2800
400
2000
400
400
1000
1400
14x22
14x13 L
14x13 L
overom
7.6 m²
Kjøkken
6.4 m²
Soverom
Balkongutvidelse
Soverom
21
G
8x21
HP HILLEREN PROSJEKTERING AS
Strandgaten 210 AS
Strandgaten 210
Bergen
DATA DESIGN SYSTEM

BYPLANSJEFEN, BERGEN
Jnr. 106 62
Dato 20/1 1962
Dilag nr. 7/9

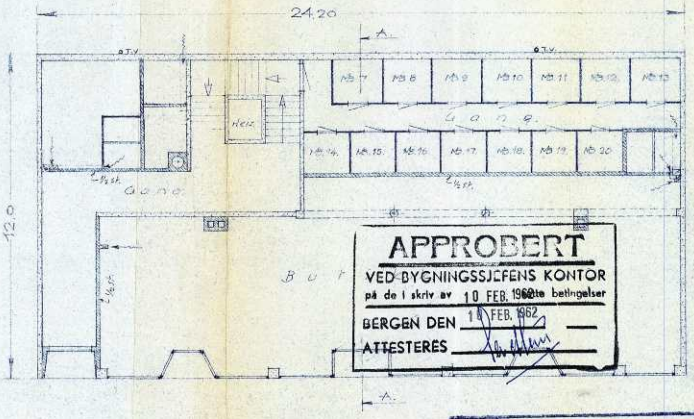
MOTTATT
10 DEC. 1959
BYGNINGSSJEFEN



150% lamnledn.
2 Stk. Elevatr. Kurvm.

Plan av 1 etasje

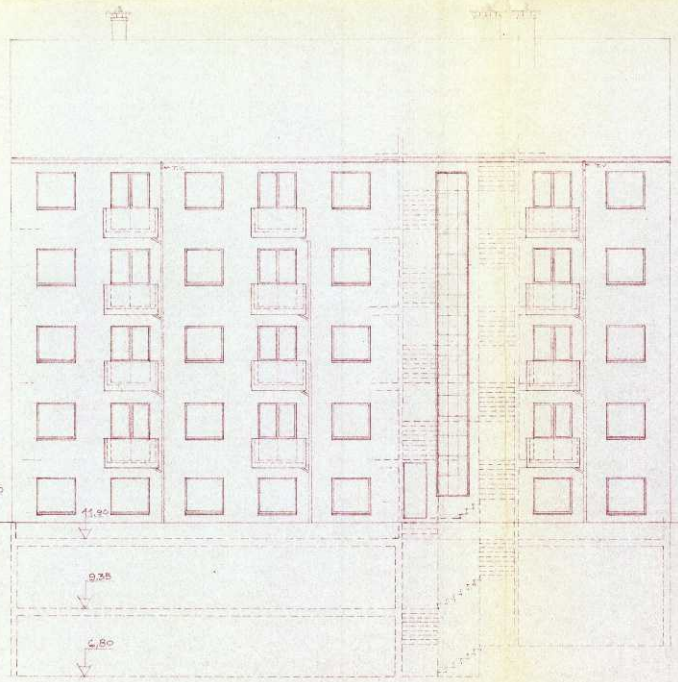
2 Stgarr-horedledning.



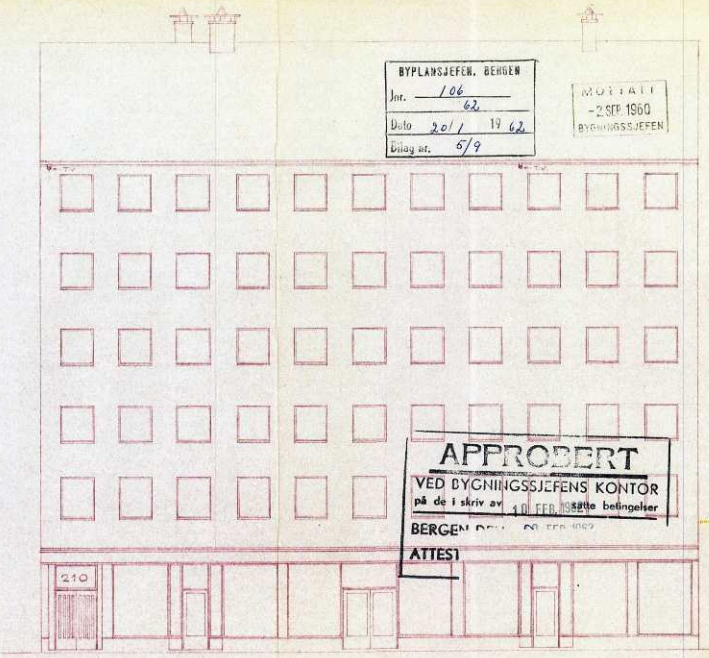
Plan mellom 1. & 2. etasje

APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
på de i skriv av 10 FEB. 1962 tte betingelser
BERGEN DEN 10 FEB. 1962
ATTESTERES

Jobb	Adresse	Blad
497	Strandgt nr 210	1
Mål: 1:100	Olav Vangsnes Arkitekt M.N.A.L. Bergen	Tegn. AE
Dato 6.58		Rev. 26.5.59



Mot Gårdsplassen



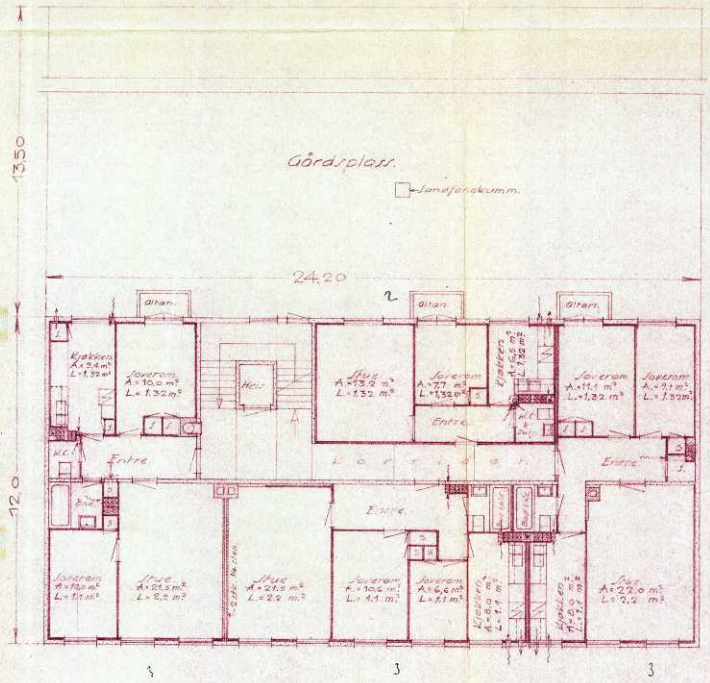
Mot Strandgaten

BYPLANSJEFEN, BERGEN
Jnr. 106 62
Dato 20/1 19 62
Dlag nr. 6/9

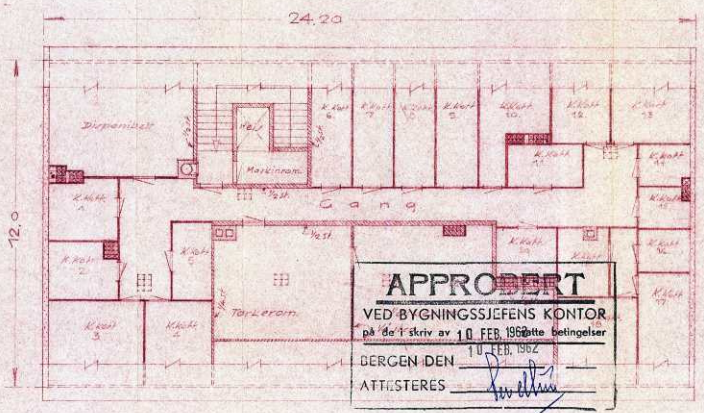
MOTTATT
-2 SEP. 1960
BYGNINGSSJEFEN

APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
på de i skriv av ... satte betingelser
BERGEN ... FEB. 1962
ATTEST

Jobb	Strandgt. nr 210	Blad
497		4
mål: 1/100	Olav Vangsnes	Tegn. nr
Dato: 5.9.60	Arkitekt M.N.A.L.	Rev.
	Bergen	



Plan av 2.3.4.5 og 6 etasje



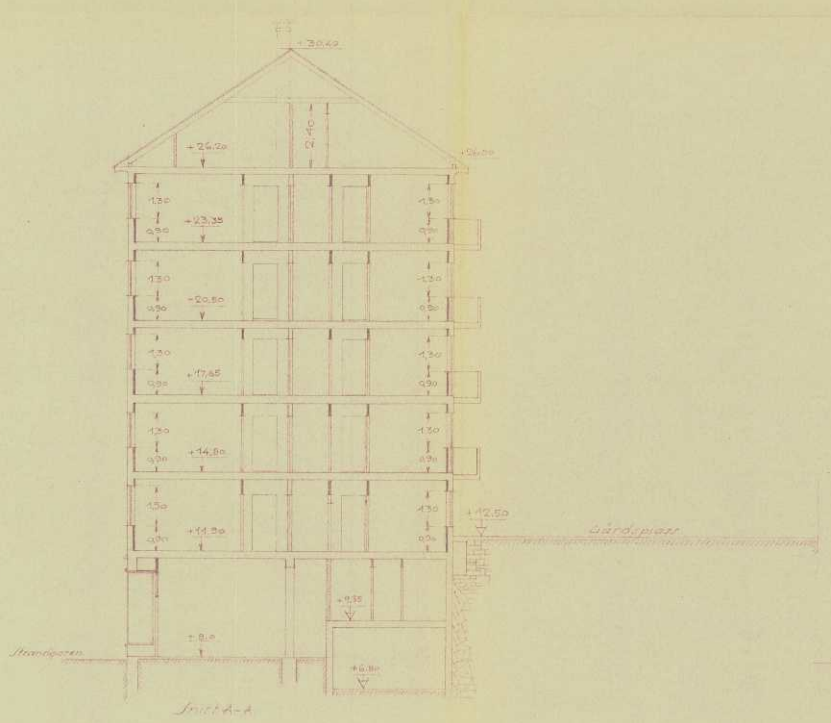
Loft

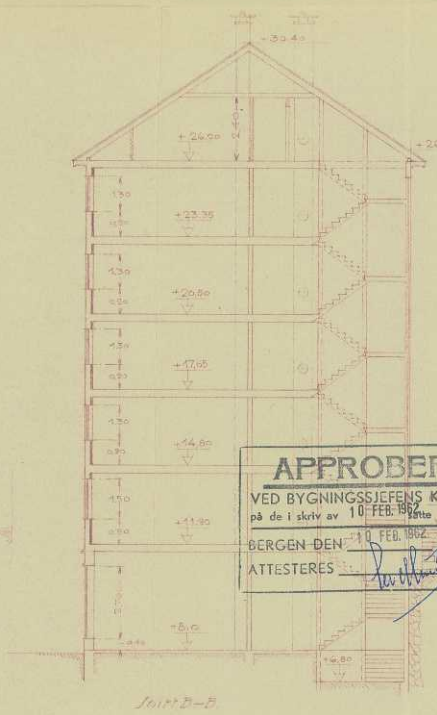
MOTTATT
10 FEB. 1962
BYGNINGSSJEFEN

MOTTATT
10 FEB. 1962
BYGNINGSSJEFEN

APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
på de i skriv av 10 FEB. 1962 gitte betingelser
10 FEB. 1962
BERGEN DEN
ATTESTERES

Job 497	Utvandrer nr 210.	Blad 2.
Mål: 1:100	Olav Vangsnes Arkitekt M.N.A.L. Bergen	Tegn. JE
Dreiemp. 50		Rev. 20/2-62-17/5-62





MOTTATT
13 NOV 1959
BYGNINGSSJEFEN

MOTTATT
10 NOV 1959
BYGNINGSSJEFEN

APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
på de i skriv av 10. FEB. 1962 gitte betingelser
BERGEN DEN 10. FEB. 1962
ATTESTERES

Ytrandal nr 210
Olav Vangsnes
Arkitekt M.N.A.L.
Bergen

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Strandgaten 210, 5004 Bergen
Gnr. 165, Bnr. 80, Bergen kommune.

Oppdragsnummer:
74260077

Meglerforetak: PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen

Saksbehandler: Benedicte Tronstad

Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 924 96 486

E-post: benedicte.tronstad@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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