PRIVATMEGLEREN
VIKEBØ & JØRGENSEN

# STRANDGATEN 193

# Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Nabolagsprofil

Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

# Tilstandsrapport

Selveierleilighet (i blokk)
Strandgaten 193, 5004 BERGEN
BERGEN kommune
gnr. 165, bnr. 66, snr. 23

**Sum areal alle bygg: BRA: 71 m² BRA-i: 69 m²**



**Befaringsdato:** 22.06.2026 **Rapportdato:** 25.06.2026 **Oppdragsnr.:** 20932-3542 **Eiendomsverdi ref nr:** XO6979

**Autorisert foretak:** Bang Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Patrick Bang

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

# Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

# Bang Takst AS

Bang Takst AS er etablert og drives av Patrick Bang, byggingeniør siden 2011 og takstmann siden 2021. Med bakgrunn fra rådgivende ingeniørarbeid og byggeledelse har selskapet opparbeidet seg en solid og bred erfaring.

Selskapet spesialiserer seg på:

- Tilstandsrapporter etter ny forskrift (NS 3600)
- Verditakst for bolig og fritidsbolig.

Bang Takst AS legger stor vekt på faglig grundighet, høy kvalitet og tydelig kommunikasjon. Oppdrag utføres for eiendomsmeglere, privatpersoner og profesjonelle aktører – med mål om å levere uavhengige og profesjonelle vurderinger av høy standard.



**Rapportansvarlig**


Patrick Bang

Uavhengig Takstingeniør

post@bangtakst.no

979 16 572

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

TAKSTOBJEKTET
3-roms selveierleilighet i byggets 4. etasje. SSb-nr: H04040. Ekstern loftsbod samt hylleplass i kjeller.

STANDARD
Leiligheten har en normal standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt for de tidspunktene det er utført oppgraderinger og renoveringer. Det er gjort flere oppgraderinger i de senere år. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

REFERANSENIVÅ
Det er lagt til grunn at bygget er oppført i samsvar med de tekniske kravene i lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924, som gjaldt på oppføringstidspunktet, samt datidens byggeskikk og fagmessige utførelse. Eventuelle oppgraderinger og moderniseringer er vurdert ut fra gjeldende forskriftskrav og byggeskikk på det tidspunktet arbeidene ble gjennomført.

EGENSKAPER
I rapporten refereres det til estimerte levetider basert på Byggforskseriens Byggforvaltning, 700.320, som omhandler "intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Det må forventes at vedlikehold eller utskifting er nødvendig for eldre bygningsdeler når deres levetid nærmer seg slutten. Eldre konstruksjoner og bygningsdeler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke oppfylle dagens krav. Mange av boligens egenskaper, som bla. tetthet, varmeisolering og ventilasjon, kan derfor forventes å være dårligere enn det som kreves etter dagens byggeforskrifter.

BEGRENSNINGER
Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens yttervegger. Tilstandsrapporten omfatter derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Takstmann kjenner ikke til om det foreligger tilstandsrapport, vedlikeholdsplan eller lignende for felles bygningsmasse. Rapporten er basert på visuell inspeksjon og enkle målinger, med unntak av hulltaking hvor dette er påkrevd.

Det tas forbehold om at det ved oppussing eller åpning av konstruksjoner kan avdekkes feil og mangler som ikke er synlige ved en visuell inspeksjon.

BELIGGENHET
Leiligheten ligger på Nordnes i Bergen sentrum. Gangavstand til sentrumskjernen med restauranter, butikker og servicetilbud. Dagligvarehandel hos Rema 1000, Kiwi og Bunnpris i nærheten. Gangavstand til Nordnesparken og Nordnes sjøbad. Nærhet til studiestedene Universitetet i Bergen og Det Juridiske Fakultet.

TOMT
Tomten består i hovedsak av bygningsmassen.

ADKOMST
Adkomst via offentlig vei. Adkomst til leilighet via trapp/heis.

VANN- OG AVLØP
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsledninger via private stikk- og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

PARKERING
Gateparkering etter gjeldende regler. Boligsoneparkering i området. Strandgaten tilhører boligsone 1.

BESKRIVELSE - BYGGEMÅTE

Grunn og fundamenter:
Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/kult. Grunnmur og fundamenter i betong.

Yttervegger:
Yttervegger over grunnmur i betong. Utvendig kledd med fasadeplater. Innvendig påforet med platekledning.

Etasjeskillere:
Etasjeskillere av betong.

Vinduer:
Vinduer med to-lags isolerglass i fabrikkmalte trekarmer.

Dører:
Slett entrédør med brannklasse B-30 og lydklasse 35 dB. Dør fra 2009. Porttelefon fra 2007.

Takkonstruksjon:
Takkonstruksjon med tresperrer. Utvendig tekket med sutak, lekter og takstein.

BESKRIVELSE - INNVENDIG

Entré/gang (6,2 m²)
Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling. Porttelefon.

Bad (2,7 m²)
Keramiske fliser på gulv og vegger. Takplater i himling. Innfelte spotter. Se egen beskrivelser av utstyr og innredning.

Soverom (11,0 m²)
Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Stue/kjøkken (33,4 m²)
Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Soverom (9,5 m²)
Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Garderobe (4,4 m²)
Vegg-til-vegg teppe på gulv, malte flater på vegger og i himling. Garderobeinnredning fra IKEA.

# Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER
Vannforsyningsrør av kobber og plast. Dels rør-i-rør.
Avløpsrør av støpejern. Forgreninger under servanter i plast.
Felles oppvarming av varmtvann/tappevann.
Mekanisk avtrekk i leiligheten tilknyttet sentralanlegg.
Sikringsskap med automatsikringer (jordfeilautomater) og skrusikringer.
Felles brannvarslingsanlegg fra 2006.
Porttelefon.

OPPVARMING
Radiator på begge soverom og i stue/kjøkken.
El varmekabler på bad.

**Arealer** Gå til side

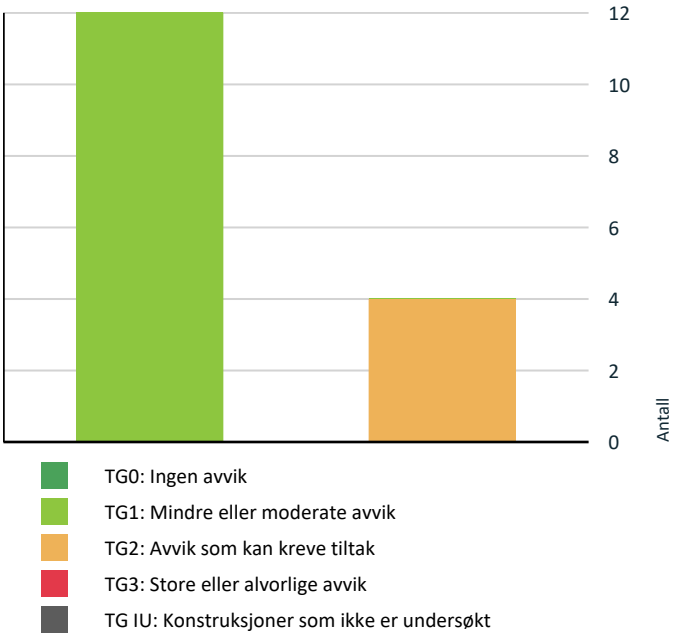
**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Det er ikke gitt kostnadsestimat for bygningsdeler som er vurdert som TG2 i denne rapporten. Dette settes kun for bygningsdeler som er vurdert som TG3. Forskrift til ny avhendingslov krever kun at det settes kostnadsestimat for sistnevnte.

Byggesak er ikke kontrollert. Rommene i denne rapporten er beskrevet ut i fra bruken på befaringstidspunktet. En må være oppmerksom på at dette kan avvike fra hva disse opprinnelig er omsøkt som.

Opplysninger om oppgradering/modernisering i leilighet/bygg er hentet fra eiendomsverdi.no, med forbehold om evt. feil opplysninger.

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

Eier av takstobjektet må selv gå gjennom denne rapport og straks melde fra hvis noen av opplysningene ikke er korrekte, eller om det foreligger relevante opplysninger eier har kjennskap til som burde vært opplyst om.

Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er innredet/utstyrt.

## Oppsummering av avvik

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

### Selveierleilighet (i blokk)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**Tekniske installasjoner > Vannledninger - kobberrør** Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

**Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side

Det er påvist andre avvik:

# Sammendrag av boligens tilstand

• Ventil på soverom ved stue er stengt (ikke mulig å åpne). Ventil i stue/kjøkken er blendet.

**Våtrom > 4. etasje > Bad (2,7 m²) > Overflater vegger og himling** Gå til side

Det er påvist andre avvik:

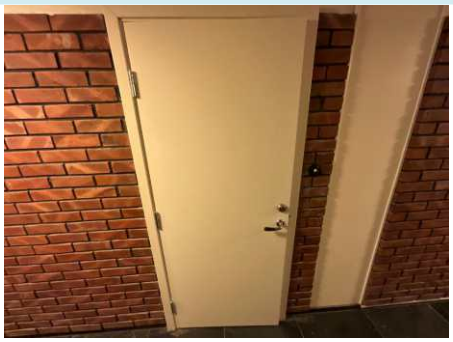
• Hull etter tidligere innfesting av dusjdører i dusjsone.

**Våtrom > 4. etasje > Bad (2,7 m²) > Ventilasjon** Gå til side

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

# Tilstandsrapport

## SELVEIERLEILIGHET (I BLOKK)



**Byggeår**
1924

**Kommentar**
Kilde: Informasjon fra grunnboken.

**Standard**
Leiligheten har en normal standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt for de tidspunktene det er utført oppgraderinger og renoveringer. Det er gjort flere oppgraderinger i de senere år. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

**Vedlikehold**
Det må påregnes jevnlig vedlikehold av leiligheten. Bygningsdeler og installasjoner har begrenset levetid, og oppgraderinger eller utskiftninger må forventes i takt med alder og normal bruksslitasje. Felles bygningsmasse inngår i sameiets vedlikeholdsansvar.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

**Beskrivelse**

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.

Merk:
Det er utført enkel funksjonstest av utvalgte vinduer. Normalt behov for justering regnes ikke som avvik. Punkterte isolerglass kan være svært vanskelig å avdekke visuelt, og risikoen for punktering øker i takt med vinduenes alder.

Forventet brukstid:
- Trevinduer med isolerglass: ca. 20–60 år

### TG 1 Dører

**Beskrivelse**

Slett entrédør med brannklasse B-30 og lydklasse 35 dB.
Dør fra 2009.

Porttelefon fra 2007.

Merk:
Mindre justeringer og normal bruksslitasje anses ikke som avvik.

Forventet brukstid:
- Ytterdører i tre: ca. 20-40 år

# Tilstandsrapport





## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

**Beskrivelse**

Det ble ikke registrert avvik utover normal bruksslitasje.

Oppgraderinger:
- Laminatgulv fra 2020.
- Nymalte overflater i 2026.

Forventet brukstid:
- Overflater (maling, parkett, laminat): ca. 10-30 år.

Merk:
Overflater er vurdert ut fra en visuell og skjønnsmessig befaring. Stedvis noe hakk og merker, hull i vegger etter bilder, samt misfarging på gulv etter tepper og lignende må påregnes i brukt bolig. Det ble ikke flyttet på tyngre møbler eller inventar.

Se sammendrag for beskrivelse av overflater i leiligheten.

### TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Hvite, formpressede innerdører.

Merk:
Det ble gjort tilfeldig funksjonstest av enkelte dører. Mindre justeringer og behov for normalt vedlikehold vurderes ikke som vesentlig avvik.

Forventet brukstid:
- Innerdører: ca. 20-30 år

## VÅTROM

### 4. ETASJE > BAD (2,7 M²)

#### Generell

**Beskrivelse**

Keramiske fliser på gulv og vegger. Takplater i himling. Innfelte spotter.

Inneholder:
Baderomsmøbel med slette fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speil med belysning, vegghengt toalett, fordelerskap til rør-i-rør og dusj med innfellbare dører i herdet glass samt dusjgarnityr med takdusj og håndusj. El. varmekabler, plastsluk (rennesluk) og avtrekksventil på vegg.

Badet ble pusset opp i 2026.

# Tilstandsrapport

Eier opplyser at det foreligger dokumentasjon.

Merk:
Eier opplyser at flisarbeid er utført i egenregi (egeninnsats).

## 4. ETASJE > BAD (2,7 M²)

### TG 2 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Overflater ble visuelt kontrollert. Se kommentarer under avvik.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

• Hull etter tidligere innfesting av dusjdører i dusjsone.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

• Hullene er tettet med våtromssilikon. Man må likevel være oppmerksom på at dette ikke er en 100 % tett løsning, og man bør derfor unngå direkte vannbelastning mot disse punktene.





## 4. ETASJE > BAD (2,7 M²)

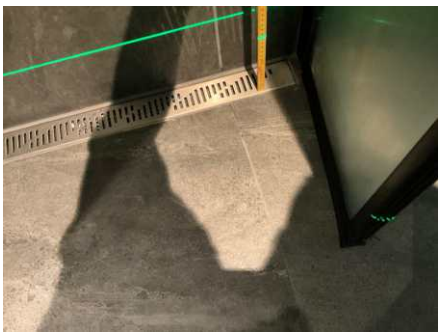
### TG 1 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Det ble målt ca. 1/100 fall på hele gulvet iht. krav.

Merk:
Hullyd kan forekomme ved banking på fliser uten at flisene er løse eller at det foreligger bom. Dette kan skyldes luftlommer i limet eller konstruksjonsmessige forhold. Slike lyder kan ofte forveksles med bom, men regnes vanligvis ikke som en mangel så lenge flisene sitter fast og det ikke er synlige skader.





## 4. ETASJE > BAD (2,7 M²)

# Tilstandsrapport

## TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Plastsluk med vannlås. Synlig klemring i sluk. Smøremembran.

Det er ikke fremlagt bilder eller annen dokumentasjon som viser utførelsen av membranarbeidene.

Kontrollen er begrenset til synlige forhold i og rundt sluk, herunder overgang mellom sluk og tettesjikt. Øvrige deler av tettesjiktet ligger skjult bak fliser/overflater og lar seg ikke kontrollere uten destruktive inngrep.



### 4. ETASJE > BAD (2,7 M²)

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert uten å avdekke avvik. Nytt sanitærutstyr og innredning.

### 4. ETASJE > BAD (2,7 M²)

## TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Avtrekksventil på vegg.

**Vurdering av avvik:**
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

• Det bør etableres minimum 10 mm luftespalte under dør for å sikre tilstrekkelig tilluft. Begrenset tilluft reduserer effekten av avtrekksviften og kan føre til dårlig ventilasjon, økt fuktbelastning og dårligere inneklima.



### 4. ETASJE > BAD (2,7 M²)

## TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Det ble foretatt kontroll i åpen vegg mot badet. Det ble ikke registrert synlige tegn til fuktskader i aktuelt område.

Merk:
Kontrollen gjelder kun for det aktuelle kontrollpunktet, og utelukker ikke fukt eller skader i øvrige deler av konstruksjonen.

## KJØKKEN

### 4. ETASJE > STUE/KJØKKEN (33,4 M²)

#### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkeninnredning med finérte fronter, benkeplate i laminat og nedfelt vask med ett-greps blandebatteri. Skvettplater over benkeplate.

Integrerte hvitevarer:
• Stekeovn
• Mikrobølgeovn
• Induksjonstopp
• Oppvaskmaskin
• Kjøleskap med frysedel

Integrerte hvitevarer fra IKEA.

Ventilator fra IKEA.

Kjøkkeninnredning fra 2026.

### 4. ETASJE > STUE/KJØKKEN (33,4 M²)

#### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Integrert ventilator.

Det ble gjort funksjonstest av ventilator uten å avdekke avvik med avtrekk.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 1 Vannledninger

**Beskrivelse**

Vannforsyningsrør av PEX-rør (rør-i-rør system)
Fordelerskap/stoppekran er plassert på badet.

Vurdering gjelder for vannrør i den aktuelle leiligheten. Tilstandsgrad er i hovedsak satt på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring. Felles avløpsrør, stigeledninger e.l. er ikke kontrollert. Hovedstamme/vannrør er skjult. Skjult ledningsnett kan være av eldre årgang.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Vannledninger - kobberrør

**Beskrivelse**

Vannforsyningsrør av kobber til kjøkkenet.

**Vurdering av avvik:**

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

• Det anbefales å få gjennomført en vurdering av vannledningene av fagperson, og vurdere utskiftning i forbindelse med oppgradering av våtrom eller ved tegn til lekkasje. Konsekvensen av å ikke utbedre eldre vannrør er økt risiko for lekkasjer og vannskader, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og skade på bygningskonstruksjoner.



## TG 1 Avløpsrør

**Beskrivelse**

Synlige avløpsrør av plast.

Vurdering gjelder for avløp i den aktuelle leiligheten. Tilstandsgrad er i hovedsak satt på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring. Felles avløpsrør, stigeledninger e.l. er ikke kontrollert. Hovedstamme/avløpsrør er skjult. Skjult ledningsnett kan være av eldre årgang.

## TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Mekanisk avtrekk i leiligheten tilknyttet sentralanlegg.
Tilluftsventil i stue/kjøkken (skjult bak skap) og på ett soverom.

Anlegg fra 2005.

Merk at løsningen er vurdert opp mot gjeldende krav på oppføringstidspunktet, og må ikke forveksles med dagens krav til ventilasjon, som boligen ikke vil innfri.

**Vurdering av avvik:**

# Tilstandsrapport

• Det er påvist andre avvik:

• Ventil på soverom ved stue er stengt (ikke mulig å åpne). Ventil i stue/kjøkken er blendet.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

• Ventilene bør åpnes eller utbedres slik at tilstrekkelig ventilasjon sikres i oppholdsrommene. Manglende ventilasjon kan føre til dårlig inneklima.



## Varmesentral

**Beskrivelse**

Felles oppvarming av varmtvann/tappevann.

Radiator på begge soverom og i stue/kjøkken.

Varmesentralen ble oppgradert i 2005.

Varmesentral inngår i sameiets vedlikeholdsansvar og er ikke nærmere vurdert.

## Elektrisk anlegg

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

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

**Beskrivelse**

ELEKTRISK ANLEGG
Sikringsskap er plassert i fellesgang.
Automatsikringer (jordfeilautomater) og skrusikringer.
Automatisk strømmåler m/fjernavlesning.

Sikringsskapet inneholder hovedbryter på 40A, 1 kurs på 20A, 2 kurser på 16A og 2 kurser på 10A.

BELYSNING
Vanlig belysning.
El. varmekabler på bad.

EL. OPPVARMING
Elektrisk oppvarming.

Se innledning for øvrig oppvarming.

Merk:
Varmekilder er ikke funksjonstestet. El. varmekilder/gulvvarme er opplyst av eier.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

# Tilstandsrapport

eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
**Ja**

**Spørsmål til eier**

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
**Ja**

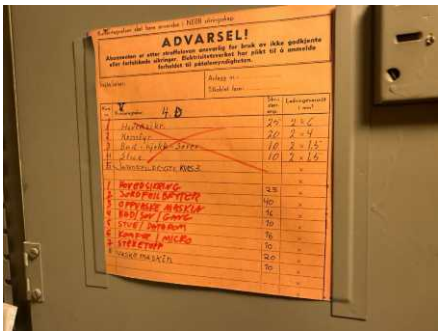
**Inntak og sikringsskap**

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
**Nei**

**Generell kommentar**

Vurderingen er begrenset til forenklet visuell kontroll jf. forskrift til avhendingslova § 2-18. Det er ikke foretatt inngrep eller tekniske målinger, og kontrollen kan ikke sammenlignes med kontroll utført av DLE eller registrert elektrovirksomhet. Bygningssakkyndig har ikke elektrofaglig kompetanse til å vurdere anleggets tekniske utførelse eller sikkerhetsmessige tilstand fullt ut. Skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes. Ved eierskifte anbefales kontroll av registrert elektroinstallatør.





# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

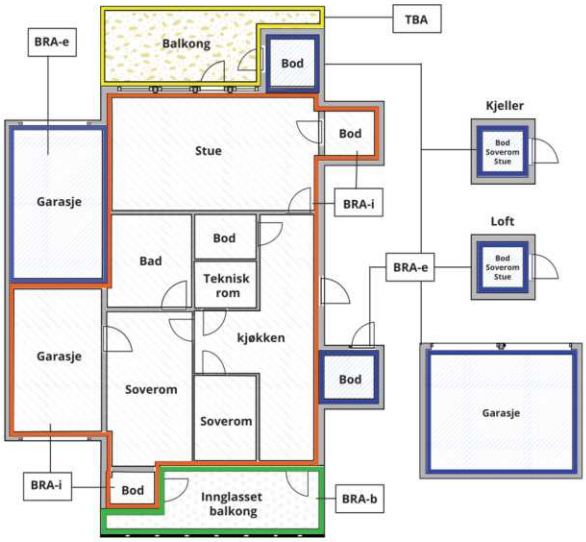
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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







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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Selveierleilighet (i blokk)

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 4. etasje | 69 | | | 69 | |
| Loft | | 2 | | 2 | |
| **SUM** | **69** | **2** | | | |
| **SUM BRA** | **71** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 4. etasje | Entré/gang (6,2 m²), bad (2,7 m²), soverom (11,0 m²), stue/kjøkken (33,4 m²), soverom (9,5 m²), garderobe (4,4 m²) | | |
| Loft | | Ekstern bod (2,0 m²) | |

**Kommentar**

Arealer er oppmålt på stedet med laser iht. NS 3940:2023.

Merk:
Innvendige vegger utgjør ca. 1,3 m² av bruksarealet.
Oppgitte romarealer inkluderer areal som opptas av innebygde skap/garderobeskap. Sjakter og piper er inkludert i oppgitt areal. BRA er avrundet til nærmeste hele tall.

Takhøyder:
Takhøyde i stue/kjøkken ble målt til ca. 2,48 meter.

TBA-arealer:
Terrasser, balkonger og altaner som har direkte adkomst fra leiligheten inngår i TBA-arealet. Dersom en terrasse kun har utvendig adkomst, vil denne ikke bli regnet med. Denne type arealer må sees på som omtrentlig.

Generelt:
Iht. målereglene er det bruken av rommet på befaringsdagen som avgjør hva rommet defineres som i rapporten. Vær oppmerksom på at dette kan avvike fra hva rommet er godkjent som. Bruken kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Sameier og borettslag:
Bruksrett til boder kan endres via vedtekter eller generalforsamling.

## Lovlighet

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Det henvises til enkeltpunkter i rapporten samt selgers egenerklæringsskjema vedr. utførte arbeider siste 5 år.

Takstmannen har ikke kontrollert eller verifisert fremlagt dokumentasjon i sin helhet, og har lagt selgers informasjon til grunn. Der det er utført håndverkstjenester de siste fem årene, bør selger fremlegge fakturaer og relevant dokumentasjon (f.eks. via Boligmappa eller fysiske bilag) i forbindelse med salget. Det er ikke opplyst om eller fremlagt dokumentasjon på arbeider utført av tidligere eiere.

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 22.6.2026 | Patrick Bang | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 4601 BERGEN | 165 | 66 | | 23 | 460 m² | Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelen. | Eiet |

**Adresse**
Strandgaten 193

**Hjemmelshaver**
Arzumov Rinat

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | | | Ikke gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 25.06.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/XO6979

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 18.06.2026

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | | | |
|---|---|---|---|
| Meglerfirma | PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen | Oppdragsnr. | 74260355 |
| Addresse | Strandgaten 193 | | |
| Postnr. | 5004 | Sted | BERGEN |
| Selgers navn | Rinat Arzumov | | |

### SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

### Innledende informasjon om salg av boligen

**Er det dødsbo?**

☑ Nei ☐ Ja

**Salg ved fullmakt?**

☑ Nei ☐ Ja

**Har du kjennskap til eiendommen?**

☐ Nei ☑ Ja

**Når kjøpte du boligen?**

Mai 2025

**Hvor lenge har du bodd i boligen?:**

1 år

**Har du bodd i boligen siste 12 mnd?**

☐ Nei ☑ Ja

**I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:**

If Skadeforsikring NUF

**Polise/avtalenr.:**

SP616067

### Våtrom

**1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**

☑ Nei ☐ Ja

**2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?**

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Nye rør, fordelerskap og installasjon av toalett, vask og blandebatteri. Det elektriske, inkludert varmekabler, er også utført av faglærte.

**Beskriv hva som er utført av ufaglært:**

Støp, membran og flislegging.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg ved kopi:**

Samsvarserklæringer fra rørlegger.

**3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv arbeidet som er utført:**

Hele badet ble pusset opp med både fall mot sluk og ny membran. Det er tatt bilder underveis.

**4. Ble sluk skiftet?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv arbeidet som er utført:**

Sluk ble flyttet og skiftet. Utført av rørlegger.

**5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Varmekabler, stikk til vaskemaskin/tørketrommel, stikk under vasken, lyspunkt bak speilet, spot i taket.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Samsvarserklæring fra elektriker.

## Vann/Avløp/Rør

**6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?**

☑ Nei ☐ Ja

**7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**

☑ Nei ☐ Ja

**8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?**

☑ Nei ☐ Ja

**10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Yttertak

**11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?**

☑ Nei ☐ Ja

**12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Piper og ildsteder

**13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Mur/Fundament/Skjevheter

**14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Terrasser/Fasader/Vinduer

**15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?**

☑ Nei ☐ Ja

**16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

**Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?**

☑ Nei ☐ Ja

**18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Loft

**Har boligen loft?**

☑ Nei ☐ Ja

## Elektrisk Anlegg

**21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?**

☑ Nei ☐ Ja

**22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Har lagt ved samsvarserklæring fra elektriker tidligere i utfyllingen av skjemaet.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Har lagt ved samsvarserklæring fra elektriker tidligere i utfyllingen av skjemaet.

**23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?**

☐ Nei ☑ Ja

**Av hvem?:**

Kristian Abbedissen fra Elsikkerhet Norge AS. BKK bestilte denne kontrollen.

**Er eventuelle avvik blitt utbedret?:**

Tilbakemeldingen var følgende: "Det ble ved vår kontroll ikke funnet feil eller mangler som krever videre oppfølging, og saken avsluttes fra vår side."

## Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

**24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner**

☑ Nei ☐ Ja

**25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?**

☑ Nei ☐ Ja

## Oljetank

**27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?**

☑ Nei ☐ Ja

**29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?**

☑ Nei ☐ Ja

## Offentlige godkjenninger og utleiedel

**30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?**

☑ Nei ☐ Ja

**31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?**

☑ Nei ☐ Ja

**32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Radon

**35. Er det foretatt radonmåling?**

☑ Nei ☐ Ja

## Garasje/Carport

**Har boligen garasje eller carport?**

☑ Nei ☐ Ja

## Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

**38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?**

☑ Nei ☐ Ja

**39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?**

☑ Nei ☐ Ja

## Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

**41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?**

☑ Nei ☐ Ja

## Andre relevante forhold

**43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?**

☑ Nei ☐ Ja

**44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

**45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?**

☑ Nei ☐ Ja

**46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?**

☑ Nei ☐ Ja

**47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

**49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

☑ Nei ☐ Ja

**50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?**

☑ Nei ☐ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 18.06.2026

Signert av *Rinat Arzumov*

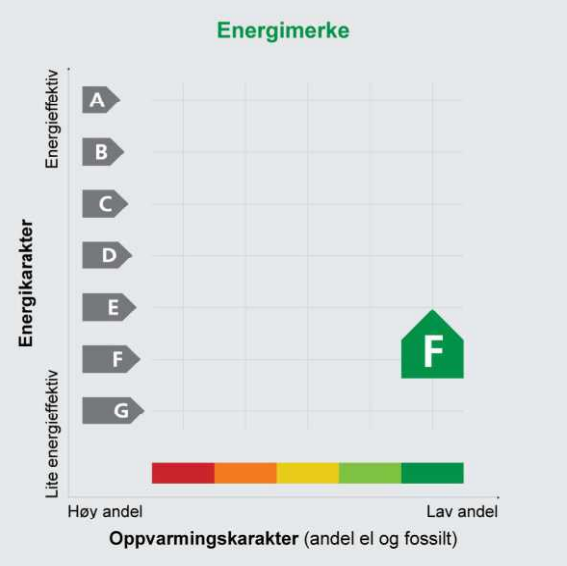
Initialer selger:
R A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

# ENERGIATTEST

ENOVA

| | |
|---|---|
| Adresse | Strandgaten 193 |
| Postnr | 5004 |
| Sted | BERGEN |
| Andels-/leilighetsnr. | / |
| Gnr. | 165 |
| Bnr. | 66 |
| Seksjonsnr. | 23 |
| Festenr. | |
| Bygn. nr. | 139285417 |
| Bolignr. | H0404 |
| Merkenr. | A2020-1091169 |
| Dato | 27.01.2020 |




| | |
|---|---|
| Innmeldt av | Torstein Nakling |

**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.

# Strandgaten 193

Nabolaget Nordnes - vurdert av 222 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Familier med barn

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Nordnes skole (1-7 kl.)<br>248 elever, 19 klasser | 7 min<br>0.5 km |
| Christi Krybbe Skoler (1-7 kl.)<br>172 elever, 14 klasser | 13 min<br>1.1 km |
| St Paul skole (1-10 kl.)<br>325 elever, 26 klasser | 16 min<br>1.2 km |
| Danielsen ungdomsskole Bergen (8-1...<br>270 elever, 18 klasser | 18 min<br>1.4 km |
| Rothaugen skole (8-10 kl.)<br>593 elever, 38 klasser | 25 min<br>2 km |
| Danielsen videregående skole<br>520 elever, 20 klasser | 13 min<br>1.1 km |
| Danielsen Intensivgymnas | 14 min |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Holbergsallmenningen<br>Linje 11 | 1 min<br>0.1 km |
| Byparken<br>Linje 1, 2 | 11 min<br>0.9 km |
| Jernbanestasjonen i Bergen<br>Linje F4, L4, R40 | 17 min<br>1.3 km |
| Bergen Flesland | 22 min |

## BARNEHAGER

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

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Kiwi Strandgaten Bergen | 3 min |
| Coop Extra Gågaten | 3 min |

FINN

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

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Sundt | 10 min |
| Apotek 1 Svanen Bergen | 7 min |
| Valkendorfsgt. Vinmonopol | 6 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Holdberggården/Ytre markevei | 2 min |
| Nordnesveien balløkke | 6 min |
| MOVA Nordnes | 3 min |
| EVO Nordnes | 3 min |

«Sentrumsnært, men rolig og koselig.»

— Sitat fra en lokalkjent

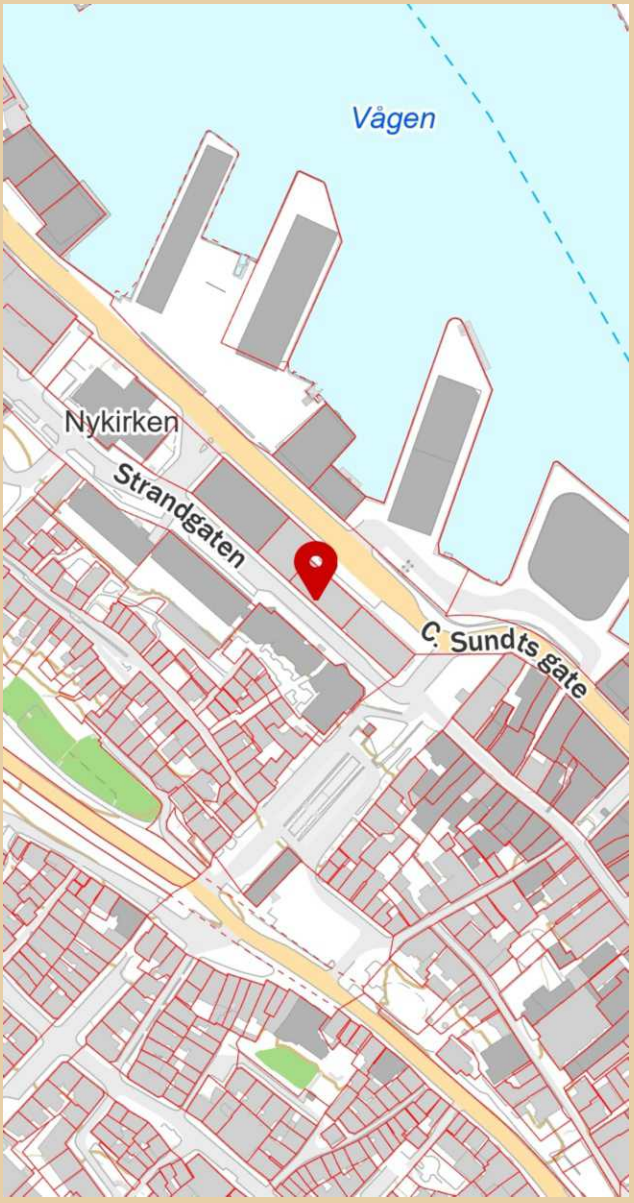
**Støynivået**
Lite støynivå 79/100

**Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 78/100

**Trafikk**
Lite trafikk 78/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Egen bil




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

# VEDTEKTER

# FOR

# EIERSEKSJONSSAMEIET
# STRANDGT. 193/C. SUNDTSGT. 38, BERGEN

**Vedtatt på sameiermøte 13. november 1997**
**og endret på årsmøte 3. april 2000, 29. april 2002, 27. april 2004 og 10.mai 2005,**
**26.04.2010, 17.04.2012, sist revidert på ordinært årsmøte 25.05.23.**

## § 1

Eierseksjonssameiets navn er "Eierseksjonssameiet Strandgt. 193/C. Sundtsgt. 38".

Samtlige eiere av seksjon utgått fra gnr. 165, bnr. 66 i Bergen har rett og plikt til medlemskap i eierseksjonssameiet.

## § 2

Sameiets formål er:

1. Ivareta driften av sameiet.
2. Administrere bruk- og vedlikehold av fellesanlegg og fellesarealer.
3. Ivareta andre saker av felles interesse for seksjonseierne.

I tilfelle tvil om en sak er av felles interesse, avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall på sameiermøtet, jfr. § 7 nedenfor. Seksjonene, angitt ved gnr./bnr./ og et seksjonsnummer spesielt for den enkelte seksjon, omfatter en særskilt angitt bolig. Hver seksjon har eiendomsrett til en ideell andel av bygningen med tilhørende tomtegrunn, og eksklusiv bruksrett til en bruksenhet.

Bruksenhetene kan kun benyttes til:

| | |
|---|---|
| Seksjon 01-13: | Næringsformål |
| Seksjon 14-46: | Beboelse |

Sameiebrøkene skal fastsettes ut fra bruksenhetenes innbyrdes verdi. Endring av sameiebrøkene krever enstemmighet blant de seksjonseiere som berøres av endringene.

Det skal til hver seksjon som benyttes til beboelse, være rett til en bod.

Alle arealer som ikke tilhører noen seksjon, er fellesareal.

## § 3

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, utleie og pantsettelse med de begrensninger som gis i det følgende.

Gyldig salg forutsetter at kjøper ved sin underskrift på sameiets vedtekter, aksepterer de forpliktelser som følger av vedtektene.

Salg skal meddeles til styret eller den styret utpeker, snarest mulig etter at avtale om overdragelse er inngått, og senest 14 – fjorten – dager før innflytting/overdragelse av seksjonen.

Ved overdragelse av seksjon blir kjøper og selger solidarisk ansvarlig for sameiets krav mot selger.

## § 4

Fellesareal og fellesrom skal behandles i samsvar med retningslinjer utarbeidet av styret. Sameierne er forpliktet til å følge vanlige krav til husorden, samt de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser. Det kan fastsettes husordensregler for sameiet.

## § 5

Det påhviler seksjonseierne det fulle innvendige vedlikehold av seksjonene samt andre rom som hører til seksjonen. De næringsdrivende på gateplan har i tillegg selv ansvar for vedlikehold av vinduer og dører til sin eierseksjon.

Etablering eller endring av utvendige innretninger så som markiser, antenner, m.v. er ikke tillatt uten forutgående godkjennelse av styret. Forandringer av byggets fasader eller andre konstruksjonsmessige forandringer – også i rom underlagt de enkelte seksjoner – skal på forhånd godkjennes av styret, som avgjør spørsmålet med endelig og bindende virkning ut fra hensynet til øvrige seksjonseieres interesser.

Det ytre vedlikehold av eiendommen og alle fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører besørges og bekostes av sameiet. Ytre vedlikehold skal utføres så ofte som det er påkrevet for eiendommens bevarelse og utseende.

## § 6

Til å forestå drift av eiendommen, skal seksjonseierne på årsmøtet velge et styre på 3 medlemmer samt 2 varamedlemmer.

2 styremedlemmer og 1 varamedlem velges fra boligseksjonen og 1 styremedlem og 1 varamedlem velges fra næringsseksjonen. Styrets leder velges særskilt. Valgene skal skje for en periode på 1 år. Styremedlemmer kan gjenvelges. Styret kan treffe og iverksette beslutninger om alle forhold av felles interesse vedrørende eiendommens drift og vedlikehold.

Styret er beslutningsdyktig når 3 medlemmer/varamedlemmer er tilstede. Styreleder har ikke dobbeltstemme. Styret kan engasjere forretningsfører og vaktmester for sameiet.

Styret må forelegge sameierne alle saker av viktighet, herunder spørsmål vedrørende større økonomiske utlegg.

## § 7

Sameiets øverste myndighet er sameiermøte som avholdes hvert år innen utgangen av juni måned. Sameiermøtet innkalles av styret med varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager.

Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være minst tre dager.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 1/10 av sameierene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig angir hvilke saker som ønskes behandlet.

På ordinært sameiermøte skal behandles:

1. Styrets eventuelle årsberetning.
2. Godkjennelse av årsregnskapet, herunder spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
3. Saker nevnt i innkallingen.
4. Vedlikeholds- og reparasjonsarbeider som ikke kan karakteriseres som normalt årlig vedlikehold.
5. Valg av styre:
   a) valg av styrets leder.
   b) valg av 2 styremedlemmer.
   c) valg av 2 varamedlemmer.
   d) valg av revisor.
6. Godtgjørelse til styret.

Vedtak vedrørende forhold som angitt under § 7, pkt. 4, krever 2/3-dels flertall av de **fremmøtte** seksjonseiere. For øvrig treffes vedtak ved simpelt flertall, med mindre ufravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven tilsier noe annet.

## § 8

Faste utgifter og utgifter som erfaringsmessig vil påløpe til eiendommens drift, skal utlignes i en fast månedlig sum og fordeles som alminnelige fellesutgifter etter seksjonenes sameiebrøk.

Med alminnelige fellesutgifter menes samtlige utgifter vedrørende drift av eiendommen, herunder skatter og offentlige avgifter, forsikring, vedlikeholdsutgifter, administrasjonsutgifter og lignende samt alle andre utgifter som påhviler eiendommen.

Eiendomsskatt/kommunale avgifter forutsettes å betales direkte fra den enkelte seksjonseier til Bergen kommune på egen regning. Inntil denne nye ordningen trer i kraft ansees eiendomsskatt/kommunale avgifter som en fellesutgift.

Fellesutgifter forfaller for øvrig til betaling innen 1. i hver måned. Endelig avregning av fellesutgifter skjer i første kvartal i det etterfølgende år. Denne avregning forfaller til betaling i sin helhet på en nærmere angitt dato.

## § 9

Dersom en seksjonseier vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan styret pålegge vedkommende å fraflytte og selge seksjonen med minst 6 – seks – måneders varsel, jfr. eierseksjonslovens § 26. Det betraktes som vesentlig mislighold at en sameier ikke betaler fellesutgifter eller avtalte tilleggsytelser innen 14 – fjorten – dager etter skriftlig påkrav. Det skal fremgå av påkravet at manglende betaling er å anse som vesentlig mislighold som gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Dersom en sameiers oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve seksjonseieren utkastet før seksjonen er solgt, jfr. eierseksjonslovens § 27.

De andre sameierne har panterett i hver seksjon med kr. 25.000,- for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Denne panterett skal være uten opptrinnsrett og ha prioritet etter 80% av seksjonens verdi, basert på takst avholdt av en av Norges Takseringsforbund godkjente takstmenn.

Eierseksjonssameiets panterett tinglyses på begjæring om oppdeling i eierseksjoner.

**§ 10**

Medfører en seksjonseiers påkostninger på den enkelte seksjon at driftsutgiftene for eiendommen stiger, for eksempel ved at beregningsgrunnlaget for skatt, avgifter eller forsikring øker, eller ved at det påløper ekstra vedlikeholdsutgifter m.v. skal vedkommende seksjonseier refundere sameiet de økte utgifter. Vedtak om dette treffes i sameiermøte.

**§ 11**

Vaktmester, styrets medlemmer, håndverkere m.fl. skal ha rett til ferdsel og opphold på utvendige arealer i forbindelse med tilrettelegging og utføring av nødvendige arbeider.

Ved behov for befaring i den enkelte eierseksjon kan dette kun skje etter forhåndsavtale med den enkelte seksjonseier.

**§ 12**

Sameierne har ingen oppløsningsrett. Sameiet kan heller ikke kreves oppløst med mindre alle er enige om det.

**§ 13**

Bestemmelsene i disse vedtektene går foran lov om eierseksjoner i den grad loven kan fravikes. Eierseksjonsloven gjelder for øvrig for forhold som ikke er regulert i vedtektene.

# HUSORDENSREGLER

**for**

**EIERSEKSJONSSAMEIET**

**STRANDGT. 193 / C. SUNDTSGT. 38, BERGEN**

Vedtatt på sameiermøte 13. november 1997

# HUSORDENSREGLER

**for**

# EIERSEKSJONSSAMEIET STRANDGT. 193 / C. SUNDTSGT. 38

## 1. Husordensregler.

Husordensreglene har til hensikt å skape et trygt, trivelig og godt miljø for alle. Det er derfor i sameiers egen interesse at alle som bor i eller bruker eiendommen viser ansvar for at reglene overholdes. Disse bestemmelser gjelder også for eventuelle leietakere i eiendommen.

## 2. Navneskilt.

Navneskilt på veggtavle i hovedinngang, ringeapparattavle og postkasse vil bli bestilt og satt opp av vaktmester. Alle utgifter med dette vil bli belastet og skal betales av den enkelte beboer/leietaker.

## 3. Gatedør / kjeller / loft. Korridordør.

Hovedinngang til Strandgaten skal være åpen / låst slik som det tilkoblete tidsur til enhver tid er innstilt.
Gatedør til C. Sundtsgate, kjellerdør og dør til loft skal alltid være låst.
Dør til korridorer i hver etasje skal være låst, men dør til korridor i 2. og 3. etasje kan være åpen i kontortiden.

## 4. Radio, TV, musikk.

Bruk av radio, TV og musikkøving må avpasses slik at man ikke forstyrrer andre i eiendommen. Musikkøvelse, banking og boring kan bare skje mellom klokken 08.00 og klokken 20.00.

## 5. Ro i huset.

Det skal være ro i huset mellom klokken 22.00 og klokken 06.00.
Ved jul, nyttår, offentlige høytidsdager og spesielle anledninger må der tåles avvik fra denne regelen. Ved spesielle selskaper o.l. bør naboene varsles.

## 6. Husdyr.

Husdyr må ikke holdes uten skriftlig tillatelse fra Eierseksjonssameiets styre. Tillatelsen kan tilbakekalles hvis det viser seg at dyreholdet medfører ulemper.

## 7. Lufting.

Lufting av leilighetene skal skje gjennom vinduene, ikke gjennom dører til felles gang, korridor. Det er ikke tillatt å foreta banking av tepper, løpere etc. i vinduer eller oppgang.

## 8. Avfall.

Husholdningsavfall må pakkes godt inn og legges i de oppsatte beholdere i inngangs-sluse til C. Sundtsgate. Innerste dør i slusen stenges automatisk senest kl. 17.00.
Papp, papir og aviser - og kun dette, ikke plast - kan legges i beholdere i boden ved hovedinngang til Strandgaten.
For levering av spesialavfall konfereres med vaktmester. Er man i tvil om hva som er spesialavfall må dette også tas opp med vaktmester.

## 9. Vaskeriet.

Vaskeriet brukes som bestemt i egen instruks. Dersom vaskeri og tørkerom ønskes brukt utenom avsatt tid, må dette på forhånd tas opp med vedkommende som rettmessig disponerer anlegget i angjeldende tidsrom. Urettmessig bruk av vaskeri og tørkerom kan forårsake forbud mot bruk av anlegget/erstatningsansvar.
Vaskerom og tørkerom ryddes og rengjøres etter bruk. Vaskemaskin og filtre skal være rengjorte.
Maskiner og tørkevifte må ikke brukes etter kl. 22.00.

## 10. Sykler og barnevogner.

Sykler og barnevogner må ikke stå i oppganger og korridorer. Alle ganger og korridorer skal ha fri passasje.

## 11. Felles loftsrom.

Der er felles rom på loftet for sykler, barnevogner, møbler og andre ting som beboerne ønsker satt bort. Alle ting som settes i loftsboder må merkes med navnelapp slik at eier er kjent i tilfelle eier bør varsles om noe inntreffer.
Bildekk kan settes i eget rom i kjeller.
Fellesrom må ikke benyttes til andre formål enn det de er bestemt for. Ved tvilstilfelle kontaktes vaktmester. Eier har selv ansvar for å dekke sine egne gjenstander med papir e.l. mot støv og smuss. I alle fellesrom skal der være ordentlig og ryddig.

## 12. Endringer.

Disse husordensregler kan endres med 2/3 dels flertall kun på Eierseksjonssameiets ordinære årsmøte.

********

# Innkalling til

# Årsmøte

# Sameie Strandgt. 193/C.Sundtsgt. 38



# Innkalling til ordinært årsmøte 2026 for Sameie Strandgt. 193/C.Sundtsgt. 38

Sameierne i Sameie Strandgt. 193/C.Sundtsgt. 38 innkalles herved til ordinært årsmøte torsdag 21.05.2026 kl 17:00. Sameiermøtet vil bli holdt i Vestbo, Strandgaten 196.

## Dagsorden

1 Konstituering

- 1.1 Status fremmøtte
- 1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden
- 1.3 Valg av møteleder
- 1.4 Valg av referent
- 1.5 Valg av protokollvitne

2 Årsberetning 2025

3 Godkjenning av årsregnskap for året 2025/Revisjonsberetning

4 Fastsetting av godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av styreleder
- 5.2 Valg av styremedlemmer
- 5.3 Valg av varamedlemmer
- 5.4 Styrets sammensetning etter valget

6 Saker

- 6.1 Balkonger
- 6.2 Vinduer mot Strandgaten
- 6.3 Nøkkelbokser

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning i andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen. Hver seksjon gir en stemme (se eventuelle unntak i vedtektene). Sameier kan bli representert ved fullmektig under årsmøtet.

13.05.2026

Styret

Vedlegg: Årsberetning, årsregnskap, revisjonsberetning og fullmaktsskjema.

## 2. Årsberetning 2025

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

**Forslag til vedtak:** Årsberetningen ble tatt til etterretning.

## 3. Godkjenning av årsregnskap for året 2025/ Revisjonsberetning

Årsregnskap for 2025 og revisjonsberetning er vedlagt innkallingen.

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

## 4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

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

## 5. Valg

**Styrets sammensetning:**

- Geir Johnny Lerum, styreleder valgt for 1 år i 2025
- Jim Kaland, styremedlem valgt for 1 år i 2025
- Sigrid Skogstrand, styremedlem valgt for 1 år i 2025
- Lasse Hamre, varamedlem valgt for 1 år i 2025
- Ivana Ivkovic, varamedlem valgt for 1 år i 2025

### 5.1 Valg av styreleder

Styreleder velges ved særskilt valg, normalt for to år om gangen.

Styreleder Geir Johnny Lerum er på valg, men stiller til gjenvalg.

### 5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for to år om gangen. Følgende styremedlemmer er på valg:

- Jim Kaland
- Sigrid Skogsrand

### 5.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig. Følgende varamedlemmer er på valg:

- Lasse Hamre
- Ivana Ivkovic

## 6. Saker

Saker som styret har mottatt innen fristen, eller som styret ønsker å behandle.

### 6.1 Balkonger

Seksjonseiere ønsker oppdatert skriftlig informasjon om altansaken hver 6. måned.

**Styrets innstilling:** Styret ønsker å orienterer om saken i møtet.

## 6.2 Vinduer mot Strandgaten

Seksjonseier ønsker befaring av vinduene mot Strandgaten da de lekker lyd og vind.

**Styrets innstilling:** Styret har bestilt befaring av vinduene. Styret vurderer eventuelle tiltak når rapporten foreligger.

## 6.3 Nøkkelbokser

Styret har fjernet noen nøkkelbokser som er festet på bygget. Resten av nøkkelboksene vil bli fjernet av vaktmester snarest mulig.

**Styrets innstilling:** Utleiere må fortrinnsvis finne andre løsninger for utlevering av nøkler leietakere.

# Fullmakt

Undertegnede gir herved (fyll inn navn):_____

fullmakt til å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøte for Sameie Strandgt. 193/ C.Sundtsgt. 38 torsdag 21.05.2026

Sted:_____ Dato:_____

_____

Eiers signatur og navn i blokkbokstaver

**Kun eiere eller personer med fullmakt har stemmerett.**

**Eierseksjonssameier**: Ingen begrensning i antall fullmakter per person.

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

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

# Årsberetning 2025 for Sameie Strandgt. 193/C.Sundtsgt. 38

## Virksomhetens art og lokalisering

Sameiet består av bolig og næringsseksjoner på eiendommen Gnr. 195 og Bnr. 66, adresse i Bergen kommune.

Formålet med sameiet er å ivareta driften av sameiet, administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal, samt ivareta alle andre saker av felles interesse.

## Styrets arbeid

Styrets viktigste arbeidsoppgaver i beretningsperioden har vært organisering av:

- balkongsaken
- normalt vedlikehold
- nøkkelbokser

## Forretningsførsel, revisjon, forsikring

Sameiets forretningsfører er Vestbo BBL

Sameiets revisor er Ernst & Young AS

Sameiets forsikringsselskap er If Skadeforsikring NUF.

Sameiets har tegnet følgende forsikringer: Fullverdforsikring på eiendomsmassen.

Sameiets egenandel ved skade er kr 15 000,-.

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

Henvendelser i tilknytning til skadesaker rettes til Vestbo

## Styresammensetning/ andre tillitsvalgte

Styret har siden ordinært årsmøte torsdag 05.06.2025 bestått av:

Styreleder, Geir Johnny Lerum
Styremedlem, Jim Kaland
Styremedlem, Sigrid Skogstrand
Varamedlem, Lasse Hamre
Varamedlem, Ivana Ivkovic

Årsmeldingen er godkjent av styret.

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|---|
| **INNTEKTER:** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | | 957 060 | 957 060 | 957 146 | 957 146 |
| Andre inntekter | 3 | 79 414 | 80 314 | 77 504 | 79 055 |
| **SUM INNTEKTER** | | **1 036 474** | **1 037 374** | **1 034 650** | **1 036 201** |
| **KOSTNADER:** | | | | | |
| Lønnskostnader | 4 | 121 895 | 116 061 | 123 200 | 123 200 |
| Styrehonorar | 4 | 85 000 | 70 000 | 70 000 | 70 000 |
| Arbeidsg.avg., personalkostn. | 4 | 29 172 | 26 234 | 17 371 | 25 380 |
| Andre personalkostnader | 4 | 925 | 870 | 1 000 | 1 000 |
| Forretningsførsel | | 82 355 | 74 634 | 82 352 | 85 650 |
| Andre honorarer | | 0 | 14 504 | 5 750 | 0 |
| Revisjon | | 6 700 | 6 700 | 7 200 | 6 700 |
| Forsikringspremier | | 275 801 | 210 156 | 252 200 | 303 381 |
| Andre driftskostnader | 5 | 112 818 | 123 590 | 117 900 | 121 436 |
| Vedlikehold | 6 | 114 553 | 513 807 | 350 000 | 250 000 |
| **SUM KOSTNADER** | | **829 219** | **1 156 557** | **1 026 973** | **986 747** |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **207 255** | **-119 183** | **7 677** | **49 454** |
| **FINANSINNT OG KOSTNADER** | | | | | |
| Finansinntekter | | 28 344 | 26 013 | 0 | 20 000 |
| **NETTO FINANSPOSTER** | | **28 344** | **26 013** | **0** | **20 000** |
| **ÅRSRESULTAT** | **1, 2** | **235 599** | **-93 170** | **7 677** | **69 454** |
| **Overføringer og disponeringer** | | **235 599** | **-93 170** | **0** | **0** |

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **Anleggsmidler** | | | |
| **Varige driftsmidler:** | | | |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| **Fordringer:** | | | |
| Restanser felleskostnader | | 2 | 30 074 |
| Vestbo i mellomregning | | 2 870 | 1 692 520 |
| Andre fordringer | | 19 247 | 199 155 |
| **Bankinnskudd og kontanter:** | | | |
| Innestående bank | | 1 829 122 | 0 |
| **Sum omløpsmidler** | | **1 851 241** | **1 921 749** |
| **SUM EIENDELER** | | **1 851 241** | **1 921 749** |

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|---|
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **OPPTJENT EGENKAPITAL:** | | | |
| Annen egenkapital | 2 | 1 702 737 | 1 467 138 |
| **Sum opptjent egenkapital** | | **1 702 737** | **1 467 138** |
| **Sum egenkapital** | **2** | **1 702 737** | **1 467 138** |
| **GJELD** | | | |
| **Langsiktig gjeld:** | | | |
| **Kortsiktig gjeld:** | | | |
| Forskuddsbetalt felleskostnader | | 16 259 | 72 751 |
| Vestbo i mellomregning | | 21 364 | 18 692 |
| Leverandørgjeld | | 83 275 | 338 784 |
| Skyldig off. myndigheter | | 6 419 | 4 563 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 21 186 | 19 821 |
| **Sum kortsiktig gjeld** | | **148 504** | **454 611** |
| **Sum gjeld:** | | **148 504** | **454 611** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **1 851 241** | **1 921 749** |

Sted:_____, dato:_____

| | | |
|---|---|---|
| Geir Johnny Lerum<br>Styreleder | Jim Kaland<br>Styremedlem | Sigrid Skogstrand<br>Styremedlem |

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

### Skatt

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

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

Virksomheten ligger i Bergen kommune

### Varige driftsmidler

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

### Fordringer

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

### Inntekter

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

## Note 1 - Disponible midler

| | Regnskap 31.12.25 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|
| **A. Disponible midler pr. 01.01.** | **1 467 138** | **1 560 307** |
| **B. Endring disponible midler** | | |
| Årsresultat (se resultatregnskap) | 235 599 | -93 170 |
| **B. Årets endring i disponible midler** | **235 599** | **-93 170** |
| **C. Disponible midler** | **1 702 737** | **1 467 138** |
| **Spesifikasjon av disponible midler:** | | |
| Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans | 2 870 | 1 692 520 |
| Kortsiktige fordringer | 19 249 | 229 229 |
| Kontanter og bankinnskudd | 1 829 122 | 0 |
| **Omløpsmidler** | **1 851 241** | **1 921 749** |
| **Kortsiktig gjeld** | **-148 504** | **-454 611** |
| **Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler** | **1 702 737** | **1 467 138** |

## Note 2 - Egenkapital

| | 01.01.2025 | Årets resultat | 31.12.2025 |
|---|---|---|---|
| **Endring av egenkapital i år** | | | |
| Annen egenkapital | 1 467 138 | 235 599 | 1 702 737 |
| **Sum egenkapital 31.12.** | **1 467 138** | **235 599** | **1 702 737** |

## Note 3 - Andre inntekter

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|
| 3616 Kabel-TV / Digital-TV / Internett | 72 504 | 72 504 |
| 3685 Diverse inntekter fri | 6 910 | 7 810 |
| **Sum** | **79 414** | **80 314** |

Konto 3685- inntekter fellesvaskeri

## Note 4 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|
| 5000 Lønn ansatte | 106 645 | 101 540 |
| 5020 Feriepenger | 15 250 | 14 520 |
| 5330 Styrehonorar | 85 000 | 0 |
| 5335 Avs. styrehonorar / annet honorar | 0 | 70 000 |
| 5400 Arbeidsgiveravgift | 27 022 | 14 317 |
| 5401 Arbeidsgiveravg. av påløpt ferielønn | 2 150 | 2 047 |
| 5405 Avsatt arbeidsgiveravgift | 0 | 9 870 |
| 5610 Andre personalforsikringer | 925 | 870 |
| **Sum** | **236 993** | **213 165** |

Selskapet har hatt enkeltstående timeansatt gjennom året

## Note 5 - Andre Driftskostnader

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|
| 6360 Renhold | 0 | 4 503 |
| 6390 Andre driftskostnader | 2 298 | 7 026 |
| 6860 Møte,kurs,oppdatering, o.l | 0 | 2 500 |
| 6900 Elektronisk kommunikasjon | 7 920 | 6 961 |
| 6980 Kabel-TV / Digital-TV / Internett | 102 600 | 102 600 |
| **Sum** | **112 818** | **123 590** |

## Note 6 - Vedlikehold

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|
| 6631 Egen andel forsikring | 0 | 15 000 |
| 6640 Periodisk vedlikehold | 80 733 | 198 562 |
| 6690 Reparasjon og vedlikehold annet | 33 820 | 300 246 |
| **Sum** | **114 553** | **513 807** |

# Resultat og balanse med noter for Sameie Strandgt. 193/C.Sundtsgt. 38.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Sameie Strandgt. 193/C.Sundtsgt. 38**

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder | Geir Johnny Lerum (sign.) | 22.04.2026 |
| Styremedlem | Jim Kaland (sign.) | 13.04.2026 |
| Styremedlem | Sigrid Skogstrand (sign.) | 22.04.2026 |

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

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

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Strandgaten 193/C Sundtsgate 38

**UAVHENGIG REVISORS BERETNING**

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eierseksjonssameiet Strandgaten 193/C Sundtsgate 38 som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

## Grunnlag for konklusjon

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

## Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

## Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: L3NBI-K83KR-4W7TP-69CIH-3WW3G-CVRIA

Shape the future
with confidence

enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

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

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

Bergen, 24. april 2026
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: L3NBI-K83KR-4W7TP-69CIH-3WW3G-CVRIA



A member firm of Ernst & Young Global Limited

PENNEO

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

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

**Truls Nesslin**
**Statsautorisert revisor**
*På vegne av: Ernst & Young AS*
*Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5993-4-2263660*
*IP: 147.161.xxx.xxx*
*2026-04-24 18:07:13 UTC*

QES

bankID

*Penneo Dokumentnøkkel: L3NBI-K83KR-4W7TP-69CIH-3WW3G-CVRIA*

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

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

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

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



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

# Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameie Strandgt. 193/C.Sundtsgt. 38 torsdag 21.05.2026 kl. 17:00 - Vestbo, Strandgaten 196.

## 1. Konstituering

### 1.1 Status fremmøtte

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

**Vedtak:**

Fra seksjonseierne møtte: 9

Hvilket utgjorde totalt 9 stemmeberettigede til stede.

### 1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

**Vedtak:**

Innkallingen og dagsorden ble godkjent.

### 1.3 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Som møteleder ble følgende valgt: Lisa Marlene Søvik, Vestbo BBL.

### 1.4 Valg av referent

**Vedtak:**

Som referent ble følgende valgt: Lisa Marlene Søvik, Vestbo BBL

### 1.5 Valg av protokollvitne

I tillegg til møteleder skal protokollen undertegnes av en sameier.

**Vedtak:**

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble følgende valgt: Hogne Ottesen.

## 2. Årsberetning 2025

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

**Vedtak:**

Årsberetningen ble tatt til etterretning.

## 3. Godkjenning av årsregnskap for året 2025/ Revisjonsberetning

Årsregnskap for 2025 og revisjonsberetning er vedlagt innkallingen.

**Vedtak:**

Regnskapet for 2025 ble godkjent.
Revisors beretning var en ren beretning.
Revisors beretning ble tatt til etterretning.

## 4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

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

**Vedtak:**

Godtgjørelse for foregående styreperiode settes til kr. 70 000 til fordeling blant styrets medlemmer.

## 5. Valg

### 5.1 Valg av styreleder

**Vedtak:**

Som styreleder ble Geir Johnny Lerum valgt for 1 år.

### 5.2 Valg av styremedlemmer

**Vedtak:**

Som styremedlemmer for 1 år ble følgende valgt:

- Jim Kaland
- Astrid Husøy

### 5.3 Valg av varamedlemmer

**Vedtak:**

Følgende ble valgt som varamedlemmer for 1 år:

- Sigrid Skogstrand
- Ivana Ivkovic

### 5.4 Styrets sammensetning etter valget

**Vedtak:**

Etter valget består styret av:

Geir Johnny Lerum styreleder valgt for 1 år i 2026

Jim Kaland styremedlem valgt for 1 år i 2026

Astrid Husøy styremedlem valgt for 1 år i 2026

Sigrid Skogstrand varamedlem valgt for 1 år i 2026

Ivana Ivkovic varamedlem valgt for 1 år i 2026

# 6. Saker

## 6.1 Balkonger

**Vedtak:**
Styret skal kalle inn til et ekstraordinært årsmøte innen 12 måneder når saken er godt nok utredet og klar til å behandles av årsmøtet. Det må innhentes et nytt pristilbud.

## 6.2 Vinduer mot Strandgaten

Seksjonseier ønsker befaring av vinduene mot Strandgaten da de lekker lyd og vind.

**Vedtak:**
Styret skal bestille befaring av vinduene i seksjon 17. Styret vurderer eventuelle tiltak når rapporten foreligger.

## 6.3 Nøkkelbokser

Styret har fjernet noen nøkkelbokser som er festet på bygget. Resten av nøkkelboksene vil bli fjernet av vaktmester snarest mulig.

**Vedtak:**
Utleiere må fortrinnsvis finne andre løsninger enn nøkkelbokser for utlevering av nøkler til leietakere.

# Protokoll for Sameie Strandgt. 193/C.Sundtsgt. 38

Dokumentet er signert elektronisk av:

| | | |
|---|---|---|
| Møteleder | Lisa Marlene Søvik (sign.) | 22.05.2026 |
| Protokollvitne | Hogne Ottesen (sign.) | 26.05.2026 |

# Innkalling til

# Årsmøte

# Sameie Strandgt. 193/C.Sundtsgt. 38



# Innkalling til ordinært årsmøte 2025

Sameierne i Sameie Strandgt. 193/C.Sundtsgt. 38 innkalles herved til ordinært årsmøte torsdag 05.06.2025 kl 17:00. Sameiermøtet vil bli holdt i Vestbo BBL, Strandgaten 196.

## Dagsorden

1 Konstituering

1.1 Status fremmøtte

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

1.3 Valg av møteleder

1.4 Valg av referent

1.5 Valg av protokollvitne

1.6 Valg av tellekorps

2 Årsberetning 2024

3 Godkjenning av årsregnskap for året 2024/Revisjonsberetning

4 Fastsetting av godtgjørelse til styret

5 Valg

5.1 Valg av styreleder

5.2 Valg av styremedlemmer

5.3 Valg av varamedlemmer

5.4 Styrets sammensetning etter valget

6 Saker

6.1 Balkongsaken

6.2 Justere husordensreglene pkt. 8

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning i andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen. Hver seksjon gir en stemme (se eventuelle unntak i vedtektene). Sameier kan bli representert ved fullmektig under årsmøtet.

28.05.2025

Styret

Vedlegg: Årsberetning, årsregnskap, revisjonsberetning og fullmaktsskjema.

## 2. Årsberetning 2024

Årsberetning for 2024 skal legges frem dersom styret ønsker det, eller dersom vedtektene krever det. Årsberetningen tas til etterretning.

**Forslag til vedtak:** Årsberetningen ble tatt til etterretning.

## 3. Godkjenning av årsregnskap for året 2024/ Revisjonsberetning

Årsregnskap for 2024 og revisjonsberetning er vedlagt innkallingen.

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

## 4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

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

## 5. Valg

**Styrets sammensetning:**

- Geir Johnny Lerum, styreleder valgt for 1 år i 2024
- Jim Kaland, styremedlem valgt for 1 år i 2024
- Sigrid Skogstrand, styremedlem valgt for 1 år i 2024
- Yngvar Thorstensen, varamedlem valgt for 1 år i 2024
- Lars Henrik Hjellestad, varamedlem valgt for 1 år i 2024

### 5.1 Valg av styreleder

Styreleder velges ved særskilt valg, normalt for to år om gangen. Styreleder Geir Johnny Lerum er på valg.

### 5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for to år om gangen. Følgende styremedlem er på valg:

- Jim Kaland
- Sigrid Skogstrand

### 5.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig. Følgende varamedlem er på valg:

- Yngvar Thorstensen
- Lars Henrik Hjellestad

## 6. Saker

Saker som styret har mottatt innen fristen, eller som styret ønsker å behandle.

### 6.1 Balkongsaken

Styret ønsker å orientere om status i saken.

### 6.2 Justere husordensreglene pkt. 8

Årsmøtet kan med vanlig flertall av stemmene endre ordensreglene i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 28

| | |
|---|---|
| **Forslag til vedtak:** | Årsmøtet gir fullmakt til styret for å endre ordlyden i husordensreglene punkt 8 "Avfall" i tråd med gjeldende avfallsordning. |
| **Styrets innstilling:** | Styret ønsker å endre ordlyden i husordensreglene punkt 8 "Avfall" slik at det blir i tråd med gjeldende ordning. |

# Fullmakt

Undertegnede gir herved (fyll inn navn):_____

fullmakt til å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøte for Sameie Strandgt. 193/ C.Sundtsgt. 38 torsdag 05.06.2025

Sted:_____ Dato:_____

_____

Eiers signatur og navn i blokkbokstaver

**Kun eiere eller personer med fullmakt har stemmerett.**

**Eierseksjonssameier**: Ingen begrensning i antall fullmakter per person.

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

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

# Årsberetning 2024 for Sameie Strandgt. 193/C.Sundtsgt. 38

## Virksomhetens art og lokalisering

Sameiet består av bolig og næringsseksjoner på eiendommen Gnr. 165 og Bnr. 66, adresse i Bergen kommune, C. Sundtsgt. 38 og Strandgaten 193.

Formålet med sameiet er å ivareta driften av sameiet, administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal, samt ivareta alle andre saker av felles interesse.

## Styrets arbeid

Styrets viktigste arbeidsoppgaver i beretningsperioden har vært organisering av:

- Balkongsaken
- Utskiftning av radiatorer pga. lekkasje
- Merking av boder
- Diverse mindre saker

## Forretningsførsel, revisjon, forsikring

Sameiets forretningsfører er Vestbo BBL

Sameiets revisor er Ernst & Young AS

Sameiets forsikringsselskap er If Skadeforsikring NUF.

Sameiets har tegnet følgende forsikringer: Fullverdforsikring på eiendomsmassen.

Sameiets egenandel ved skade er kr 15 000,-.

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

Henvendelser i tilknytning til skadesaker rettes til Vestbo

## Styresammensetning/ andre tillitsvalgte

Styret har siden ordinært årsmøte mandag 24.06.2024 bestått av:

Styreleder, Geir Johnny Lerum
Styremedlem, Jim Kaland
Styremedlem, Sigrid Skogstrand
Varamedlem, Ingvald Harkestad
Varamedlem, Lars henrik Hjellestad

Årsmeldingen er godkjent av styret.

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **INNTEKTER:** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | | 957 060 | 957 060 | 957 146 | 957 146 |
| Andre inntekter | 3 | 80 314 | 80 014 | 77 504 | 77 504 |
| **SUM INNTEKTER** | | **1 037 374** | **1 037 074** | **1 034 650** | **1 034 650** |
| **KOSTNADER:** | | | | | |
| Lønnskostnader | 4 | 116 061 | 129 777 | 123 200 | 123 200 |
| Styrehonorar | 4 | 70 000 | 70 000 | 70 000 | 70 000 |
| Arbeidsg.avg., personalkostn. | 4 | 26 234 | 28 168 | 17 371 | 17 371 |
| Andre personalkostnader | 4 | 870 | 904 | 1 000 | 1 000 |
| Forretningsførsel | | 74 634 | 70 638 | 74 631 | 82 352 |
| Andre honorarer | | 14 504 | 12 000 | 5 750 | 5 750 |
| Revisjon | | 6 700 | 6 200 | 6 700 | 7 200 |
| Forsikringspremier | | 210 156 | 199 089 | 220 000 | 252 200 |
| Andre driftskostnader | 5 | 123 590 | 119 293 | 112 000 | 117 900 |
| Vedlikehold | 6 | 513 807 | 257 413 | 230 000 | 350 000 |
| **SUM KOSTNADER** | | **1 156 557** | **893 482** | **860 652** | **1 026 973** |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **-119 183** | **143 592** | **173 998** | **7 677** |
| **FINANSINNT OG KOSTNADER** | | | | | |
| Finansinntekter | | 26 013 | 16 307 | 0 | 0 |
| **NETTO FINANSPOSTER** | | **26 013** | **16 307** | **0** | **0** |
| **ÅRSRESULTAT** | **1, 2** | **-93 170** | **159 900** | **173 998** | **7 677** |
| **Overføringer og disponeringer** | | **-93 170** | **159 900** | **0** | **0** |

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **Anleggsmidler** | | | |
| **Varige driftsmidler:** | | | |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| **Fordringer:** | | | |
| Restanser felleskostnader | | 30 074 | 35 159 |
| Vestbo i mellomregning | | 1 692 520 | 1 178 115 |
| Andre fordringer | | 199 155 | 610 948 |
| **Bankinnskudd og kontanter:** | | | |
| **Sum omløpsmidler** | | **1 921 749** | **1 824 223** |
| **SUM EIENDELER** | | **1 921 749** | **1 824 223** |

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|---|
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **OPPTJENT EGENKAPITAL:** | | | |
| Annen egenkapital | 2 | 1 467 138 | 1 560 307 |
| **Sum opptjent egenkapital** | | **1 467 138** | **1 560 307** |
| **Sum egenkapital** | **2** | **1 467 138** | **1 560 307** |
| **GJELD** | | | |
| **Langsiktig gjeld:** | | | |
| **Kortsiktig gjeld:** | | | |
| Vestbo i mellomregning | | 18 692 | 0 |
| Leverandørgjeld | | 338 784 | 181 623 |
| Skyldig off. myndigheter | | 4 563 | 7 830 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 92 572 | 74 463 |
| **Sum kortsiktig gjeld** | | **454 611** | **263 916** |
| **Sum gjeld:** | | **454 611** | **263 916** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **1 921 749** | **1 824 223** |

Sted:_____, dato:_____

| | | |
|---|---|---|
| Geir Johnny Lerum<br>Styreleder | Jim Kaland<br>Styremedlem | Sigrid Skogstrand<br>Styremedlem |

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

### Skatt

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

### Varige driftsmidler

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

### Fordringer

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

### Inntekter

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

## Note 1 - Disponible midler

| | Regnskap 31.12.24 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|
| **A. Disponible midler pr. 01.01.** | **1 560 307** | **1 400 408** |
| **B. Endring disponible midler** | | |
| Årsresultat (se resultatregnskap) | -93 170 | 159 900 |
| **B. Årets endring i disponible midler** | **-93 170** | **159 900** |
| **C. Disponible midler** | **1 467 138** | **1 560 307** |
| **Spesifikasjon av disponible midler:** | | |
| Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans | 1 692 520 | 1 178 115 |
| Kortsiktige fordringer | 229 229 | 646 108 |
| **Omløpsmidler** | **1 921 749** | **1 824 223** |
| **Kortsiktig gjeld** | **-454 611** | **-263 916** |
| **Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler** | **1 467 138** | **1 560 307** |

## Note 2 - Egenkapital

| | 01.01.2024 | Årets resultat | 31.12.2024 |
|---|---|---|---|
| **Endring av egenkapital i år** | | | |
| Annen egenkapital | 1 560 307 | -93 170 | 1 467 138 |
| **Sum egenkapital 31.12.** | **1 560 307** | **-93 170** | **1 467 138** |

## Note 3 - Andre inntekter

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|
| 3616 Kabel-TV / Digital-TV / Internett | 72 504 | 72 504 |
| 3685 Diverse inntekter fri | 7 810 | 7 510 |
| **Sum** | **80 314** | **80 014** |

Konto 3685- inntekter fellesvaskeri

## Note 4 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|
| 5000 Lønn ansatte | 101 540 | 113 540 |
| 5020 Feriepenger | 14 520 | 16 236 |
| 5330 Styrehonorar | 0 | 140 000 |
| 5335 Avs. styrehonorar / annet honorar | 70 000 | -70 000 |
| 5400 Arbeidsgiveravgift | 14 317 | 35 749 |
| 5401 Arbeidsgiveravg. av påløpt ferielønn | 2 047 | 2 289 |
| 5405 Avsatt arbeidsgiveravgift | 9 870 | -9 870 |
| 5610 Andre personalforsikringer | 870 | 904 |
| **Sum** | **213 165** | **228 849** |

Selskapet har hatt enkeltstående timeansatt gjennom året

## Note 5 - Andre Driftskostnader

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|
| 6360 Renhold | 4 503 | 4 125 |
| 6390 Andre driftskostnader | 7 026 | 1 375 |
| 6500 Verktøy | 0 | 323 |
| 6860 Møte,kurs,oppdatering, o.l | 2 500 | 4 500 |
| 6900 Elektronisk kommunikasjon | 6 961 | 6 555 |
| 6980 Kabel-TV / Digital-TV / Internett | 102 600 | 94 505 |
| 7772 Andre gebyrer | 0 | 7 910 |
| **Sum** | **123 590** | **119 293** |

## Note 6 - Vedlikehold

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|
| 6631 Egen andel forsikring | 15 000 | 0 |
| 6640 Periodisk vedlikehold | 198 562 | 80 662 |
| 6690 Reparasjon og vedlikehold annet | 300 246 | 151 828 |
| 6695 Forsikringsskadesaker | 0 | 24 923 |
| **Sum** | **513 807** | **257 413** |

# Resultat og balanse med noter for Sameie Strandgt. 193/C.Sundtsgt. 38.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Sameie Strandgt. 193/C.Sundtsgt. 38**

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder | Geir Johnny Lerum (sign.) | 25.04.2025 |
| Styremedlem | Jim Kaland (sign.) | 25.04.2025 |
| Styremedlem | Sigrid Skogstrand (sign.) | 08.04.2025 |

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

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

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Strandgaten 139/C Sundtsgate 38

**UAVHENGIG REVISORS BERETNING**

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eierseksjonssameiet Strandgaten 139/C Sundtsgate 38 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

## Grunnlag for konklusjon

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

## Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

## Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: 8NG37-HRTMY-TI530-ANEFZ-VJDGA-OHG89

Shape the future with confidence

enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

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

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

Bergen, 13. mai 2025
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 8NG37-HRTMY-TI530-ANEFZ-VJDGA-OHG89



A member firm of Ernst & Young Global Limited

PENNEO

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

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

**Nesslin, Truls**
**Statsautorisert revisor**
På vegne av: Ernst & Young AS
*Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2263660*
*IP: 147.161.xxx.xxx*
*2025-05-13 21:33:12 UTC*

bankID

*Penneo Dokumentnøkkel: 8NG37-HRTMY-TI530-ANEFZ-VJDGA-OHG89*

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

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

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

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




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

# Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameie Strandgt. 193/C.Sundtsgt. 38 torsdag 05.06.2025 kl. 17:00 - Vestbo BBL, Strandgaten 196.

## 1. Konstituering

### 1.1 Status fremmøtte

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

**Vedtak:**

Fra seksjonseierne møtte: 15

Antall fremlagte fullmakter: 1

Hvilket utgjorde totalt 16 stemmeberettigede til stede.

### 1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

**Vedtak:**

Innkallingen og dagsorden ble godkjent.

### 1.3 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Som møteleder ble følgende valgt: Lisa Marlene Søvik.

### 1.4 Valg av referent

**Vedtak:**

Som referent ble følgende valgt: Lisa Marlene Søvik.

### 1.5 Valg av protokollvitne

I tillegg til møteleder skal protokollen undertegnes av en sameier.

**Vedtak:**

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble følgende valgt: Hogne Ottesen.

### 1.6 Valg av tellekorps

**Vedtak:**

Ikke aktuelt.

## 2. Årsberetning 2024

Årsberetning for 2024 skal legges frem dersom styret ønsker det, eller dersom vedtektene krever det. Årsberetningen tas til etterretning.

**Vedtak:**
Årsberetningen ble tatt til etterretning.

## 3. Godkjenning av årsregnskap for året 2024/ Revisjonsberetning

Årsregnskap for 2024 og revisjonsberetning er vedlagt innkallingen.

**Vedtak:**
Regnskapet for 2024 ble godkjent.
Revisors beretning var en ren beretning.
Revisors beretning ble tatt til etterretning.

## 4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

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

**Vedtak:**
Godtgjørelse for foregående styreperiode settes til kr. 70 000 til fordeling blant styrets medlemmer.

## 5. Valg

### 5.1 Valg av styreleder

Styreleder velges ved særskilt valg, normalt for to år om gangen. Styreleder Geir Johnny Lerum er på valg.

**Vedtak:**
Som styreleder ble Geir Johnny Lerum valgt for 1 år.

### 5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for 1 år om gangen. Følgende styremedlem er på valg:

- Jim Kaland
- Sigrid Skogstrand

**Vedtak:**
Som styremedlemmer for 1 år ble følgende valgt:

- Jim Kaland
- Sigrid Skogstrand

### 5.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig. Følgende varamedlem er på valg:

- Yngvar Thorstensen
- Lars Henrik Hjellestad

**Vedtak:**
Følgende ble valgt som varamedlemmer for 1 år:

- Lasse Hamre
- Ivana Ivkovic

### 5.4 Styrets sammensetning etter valget

**Vedtak:**
**Etter valget består styret av:**

Geir Johnny Lerum styreleder valgt for 1 år i 2025

Jim Kaland styremedlem valgt for 1 år i 2025

Sigrid Skogstrand styremedlem valgt for 1 år i 2025

Lasse Hamre varamedlem valgt for 1 år i 2025

Ivana Ivkovic varamedlem valgt for 1 år i 2025

# 6. Saker

## 6.1 Balkongsaken

**Vedtak:**
Styret orienterer om status i saken. Saken har pågått i lang tid, og status per i dag er at styret har fått godkjenning til å føre opp balkonger, men godkjente balkonger er såpass små i størrelse at det ikke blir hensiktsmessig. Styret ønsker derfor å klage på vedtaket.

## 6.2 Justere husordensreglene pkt. 8

Årsmøtet kan med vanlig flertall av stemmene endre ordensreglene i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 28

**Vedtak:**
Årsmøtet gir fullmakt til styret for å endre ordlyden i husordensreglene punkt 8 "Avfall" i tråd med gjeldende avfallsordning.

**Navn på facebookgruppe i sameiet:**

- Naboene - Strandgaten 193

# Protokoll for Sameie Strandgt. 193/C.Sundtsgt. 38

Dokumentet er signert elektronisk av:

| | | |
|---|---|---|
| Møteleder | Lisa Marlene Søvik (sign.) | 06.06.2025 |
| Protokollvitne | Hogne Ottesen (sign.) | 06.06.2025 |

BERGEN KOMMUNE

# PLANINFORMASJON

**Byrådsavdeling for byutvikling**

**Plan- og bygningsetaten**

Planinformasjon for gnr/bnr 165/66/0/0
Utlistet 19. juni 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **261027732** | Grunneiendom | 0 | Ja | 460,1 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

*Ingen planendringer er markert innenfor - eller i umiddelbar nærhet til den aktuelle eiendommen. Sjekk likevel kartet og planarkivsystem for punktrepresenterte planendringer.*

## 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 | 0,7 % |

## Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

| PlanID | Hensynssonetype | Hensynssonenavn | Beskrivele | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|---|
| 65270000 | KpStøySone | H210_3 | Vei støy - Rød sone | 99,3 % |

## Bestemmelsesområder i kommuneplanen

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

## Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

## Kommunedelplan(er)

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

## Arealformål i kommunedelplan

| PlanID | Arealstatus | Arealformål | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|
| 15780000 | 1 - Nåværende | 190 - Annet byggeområde | 100,0 % |

## 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 |

| PlanID | Plantype | Plannavn | Planstatus | Saksnr |
|---|---|---|---|---|
| 3880000 | 30 | BERGENHUS. REGULERINGSPLAN FOR DEL AV ØSTRE NORDNES, STRANDGATEN 196 | 3 | - |
| 10091100 | 30 | BERGENHUS. NORDNES ØSTRE DEL OG YTRE MARKEVEIGRENDEN | 3 | - |
| 9910101 | 30 | BERGENHUS. PARKERINGSANLEGG OG VEGTUNNEL UNDER KLOSTERET | 3 | 200403374 |
| 10091201 | 31 | BERGENHUS. STRANDGATEN 190 | 3 | 199614110 |
| 4060000 | 30 | BERGENHUS. STRØKET HOLBERGSALLMENNINGEN - NYKIRKEALLMENNINGEN, YTRE MARKEVEIGRENDEN | 3 | - |
| 16040000 | 30 | BERGENHUS. VÅGEN, KAIENE OG BRYGGEN | 3 | 199814331 |
| 4910000 | 30 | BERGENHUS. KLOSTERET/STRANDGATEN | 3 | - |

## Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

| Eiendom | Bygningsnr | Endring | Bygningstype | Status | Dato | Saksnr |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **165/319** | 139287541-1 | Påbygg | Enebolig | Igangsettingstillatelse | 02.12.2016 | 201626395 |
| **165/376** | 139288017-1 | Tilbygg | Enebolig | Igangsettingstillatelse | 13.06.2025 | 202418475 |
| **165/58** | 139285336-1 | Påbygg | Annen forretningsbygning | Rammetillatelse | 07.03.2019 | 201821941 |
| **165/343** | 139287789-1 | Tilbygg | Enebolig | Igangsettingstillatelse | 03.01.2022 | 201801649 |
| **165/67** | 139285425-2 | Påbygg | Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer | Rammetillatelse | 17.02.2026 | 202517772 |

## 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 19. juni 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: 165/66
Dato: 19.06.2026 Adresse: Strandgaten 193 m.fl.

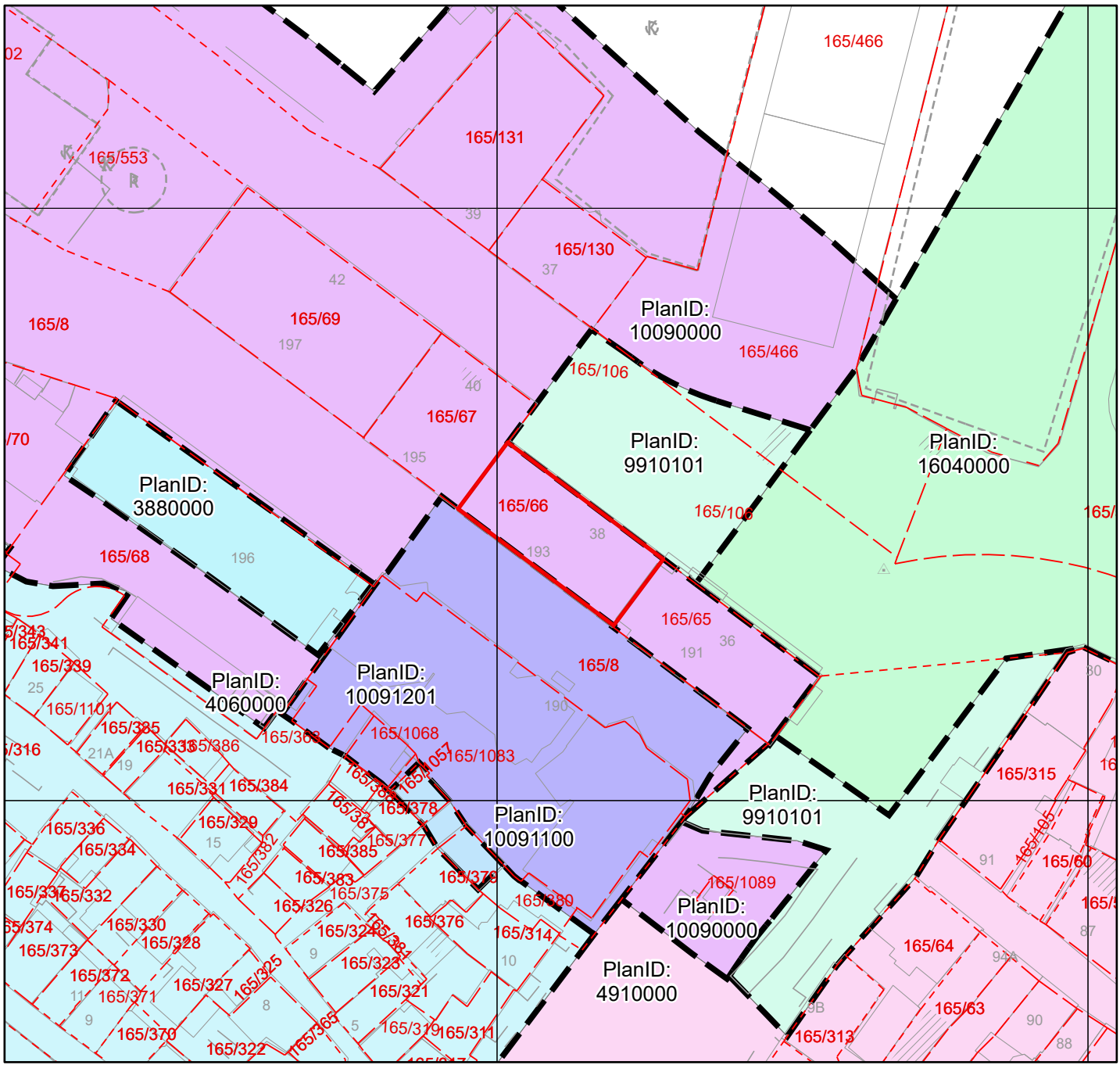
N

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): 10091201, 10090000

OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon

Eiendomsflate



# Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

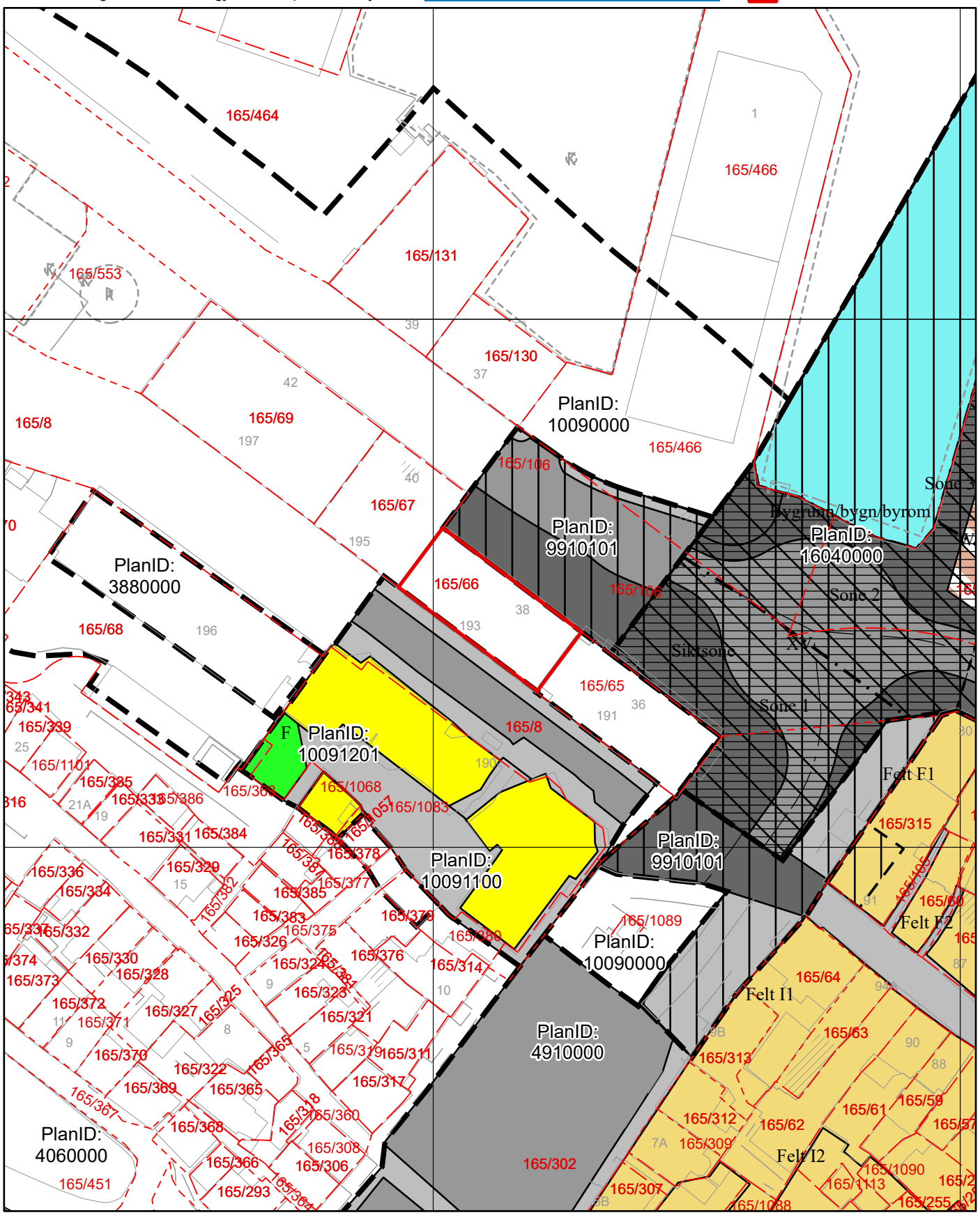
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 165/66
Dato: 19.06.2026 Adresse: Strandgaten 193 m.fl.

N

PlanID(er): 10091201, 10090000

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

Eiendomsflate




OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon

# Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

## Juridisklinje

1214 - Bebyggelse som inngår i planen

1221 - Regulert senterlinje

## Bestemmelsegrense

Avgrensning skriftlig bestemmelse

## Begrensningsgrense gammel lov

Reguleringsplan restriksjonsgrense

Reguleringsplan bevaringsgrense

## Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

## Bestemmelseområde

Andre bestemmelseshjemler

## Begrensningsområde gammel lov

640 - Frisiktsone

660 - Bevaringsområder

661 - Bevaring av bygninger

662 - Bevaring av anlegg

## Hensynssoner PBL §12-6

Sikringsone

## Plangrense

Reguleringsplanomriss

## Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

## Reguleringsformål §25 eldre PBL

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Kjørevei

Gang- / sykkelveg

Gangveg

Gatetun

Parkeringsplass

Havneområde (landdelen)

Havneområde i sjø

Annet trafikkområde

Annet friområde

Annet spesialområde

Annet kombinert formål

# Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

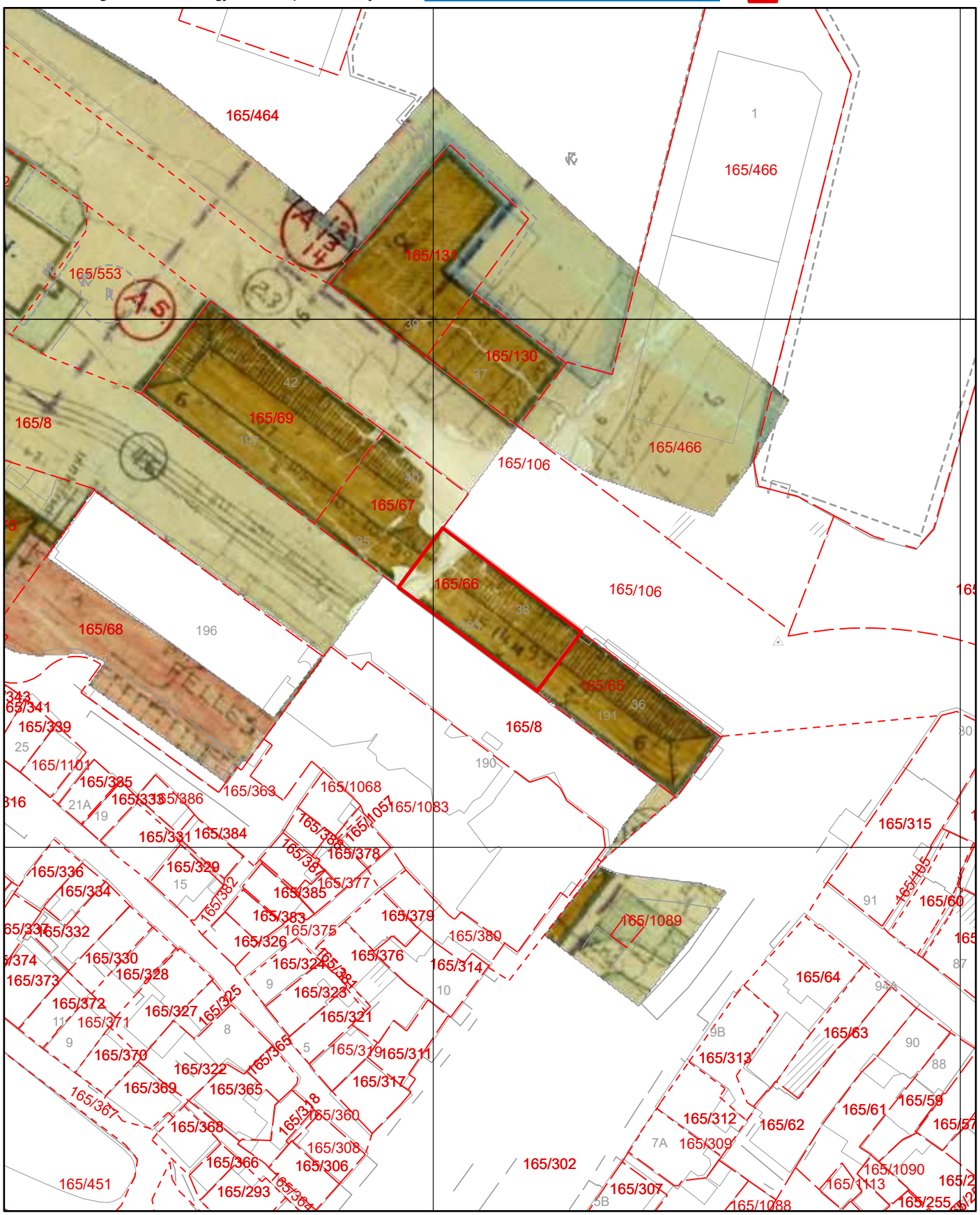
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 165/66
Dato: 19.06.2026 Adresse: Strandgaten 193 m.fl.

N

PlanID(er): 10091201, 10090000

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

Eiendomsflate




OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon

# 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.

# Kommuneplanens arealdel

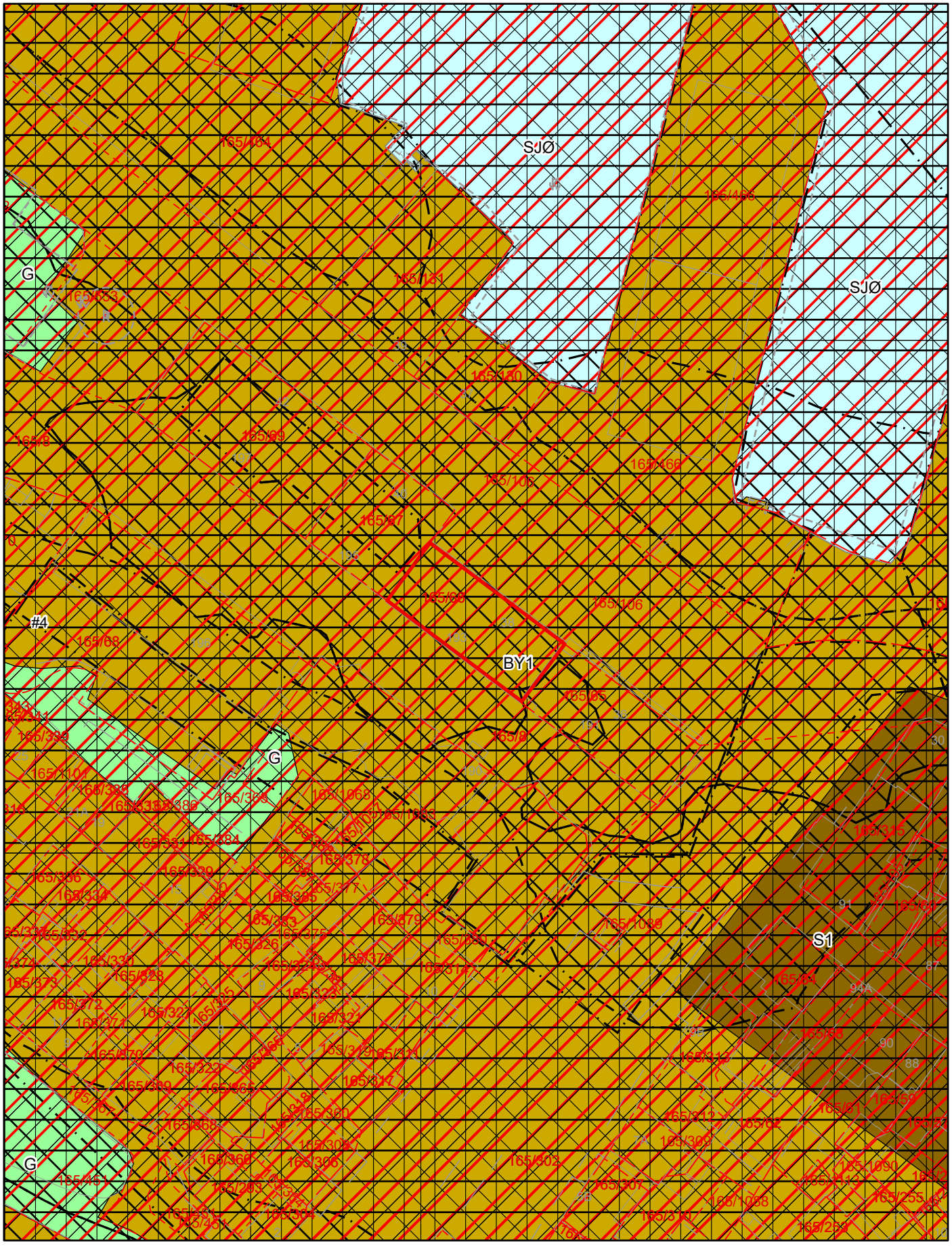
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 19.06.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 165/66
Adresse: Strandgaten 193 m.fl.

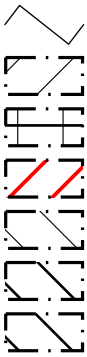
N

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

Eiendomsflate



# Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Angitthensyn kulturmiljø

Båndleggingsone

Faresone

Infrastruktursone

Støysone gul

Støysone rød

## KPA2018 Arealformål

Sentrumskjerne

Byfortettingssone

Grønnstruktur

Bruk og vern av sjø og vassdrag

BERGEN KOMMUNE

# Kommunedelplan

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 19.06.2026

Arealplan-ID: 15780000
Gnr/Bnr/Fnr: 165/66
Adresse: Strandgaten 193 m.fl.

N

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

Eiendomsflate



# Tegnforklaring for kommunedelplan


Kommunedelplangrense


Grense for restriksjonsområde


Arealformålgrense

## KDP Arealbruk-PBL1985

Boligområde (N)

Friområde (N)

Annet byggeområde (N)


Område båndlagt, lov om kulturminner (N)

Vannareal for allmenn flerbruk (N)

Fotgjengerstrøk (N)

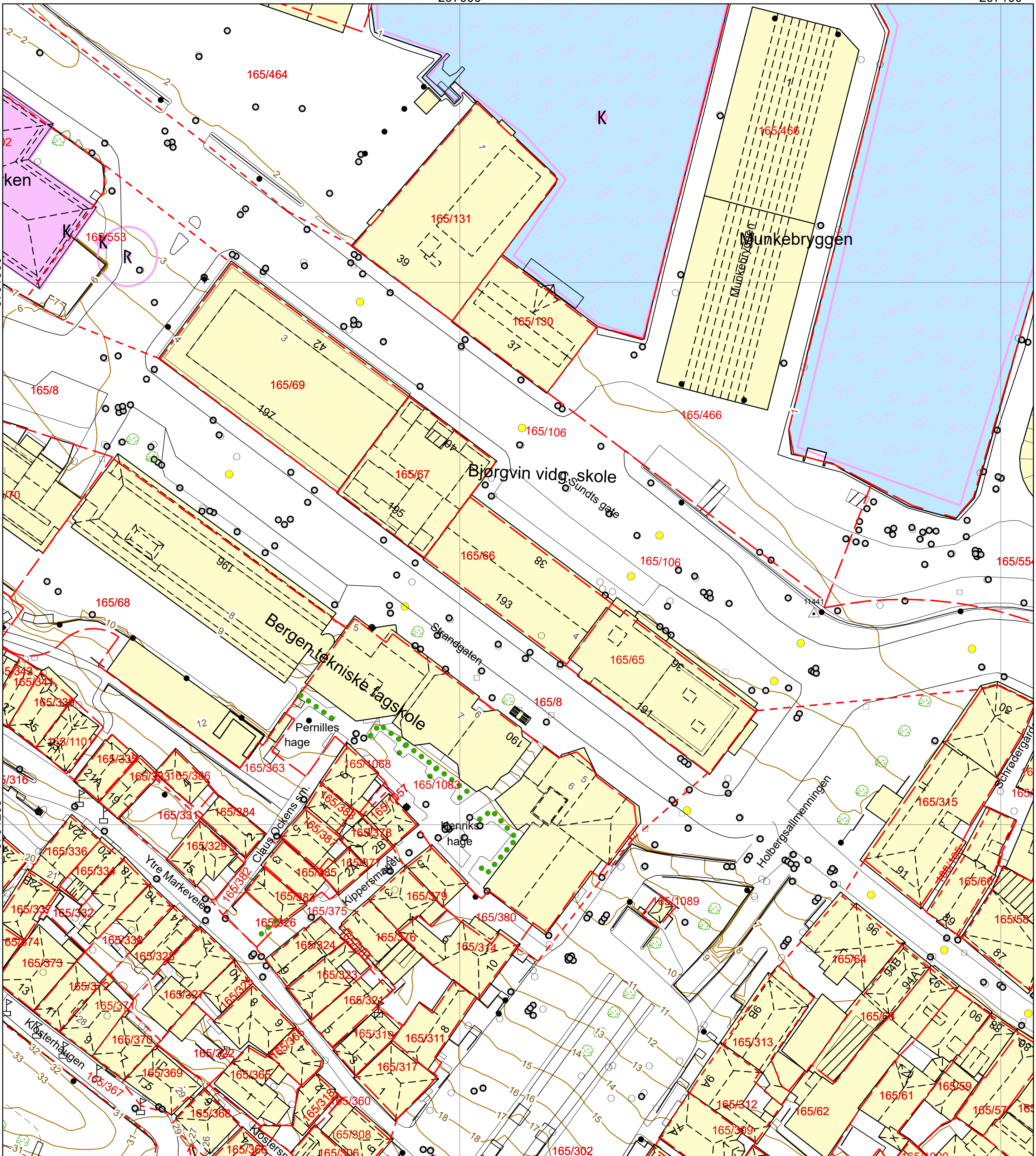
BERGEN
KOMMUNE

# Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1 000
Dato: 19.06.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 165/66/0/0
Adresse: Strandgaten 193 m.fl.

N




| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Bygning | Mur, frittstående | Stitrapp | Hydrant | Arkeologisk minne |
| Byggemeldt tiltak | Kraftledning | Høydekurve | Kum | Kulturminne |
| Kulturminne | Hekk | Innmålt tre | Sluk | |
| Eiendomsgrense | Sti | Flaggstang | Gatesluk | |
| Eiendomsgrense - usikker | Traktorveg | Mast | Fastmerker | |

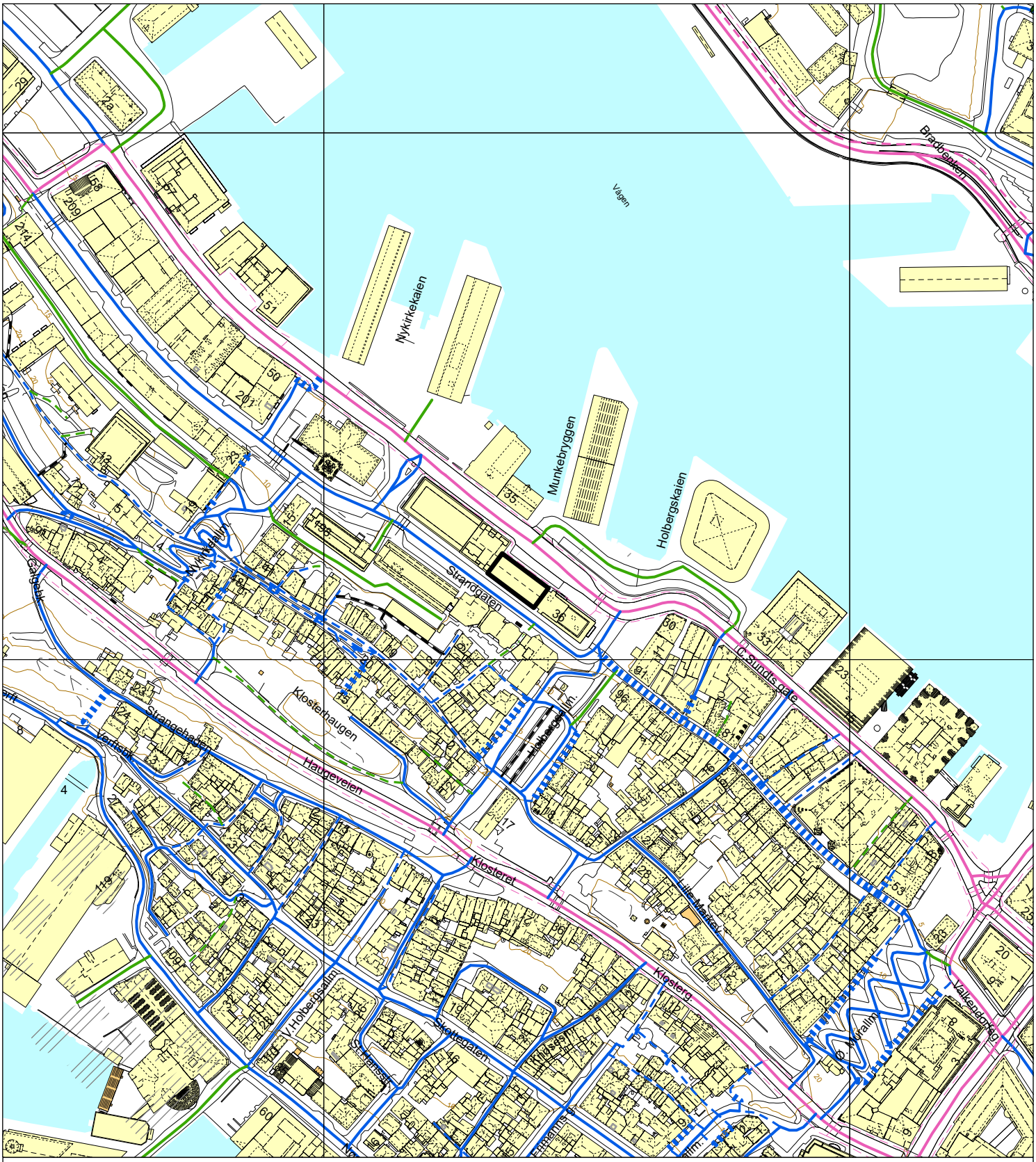
BERGEN KOMMUNE

# VEGSTATUSKART

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000
Dato: 19.06.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 165/66/0/0
Adresse: Strandgaten 193 m.fl.

N




## Tegnforklaring - Vegtyper

- 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

# 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 193, 5004 Bergen
Gnr. 165, Bnr. 66, Snr. 23, Bergen kommune.

**Oppdragsnummer:**
74260355


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen

**Saksbehandler:** Amalie Bakken

**Telefon / Mobil:** 55 55 97 97 / 982 11 727

**E-post:** amalie.bakken@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.

---