PRIVATMEGLEREN
SYD

STRANDGATEN 207

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Etakst

Vedtekter for sameiet

Husordensregler

Innkalling til årsmøte med regnskap og budsjett samt

bygningstegninger og seksjonering

Energiattest

Basiskart

Reguleringskart og bestemmelser

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



HÅKON & HAAKONSEN
SIVILINGENIØRER

26.06.2026

Tilstandsrapport av Strandgaten 207, H0207

Strandgaten 207
5004 BERGEN

Nyhet! Les rapporten digitalt på mobil eller nettbrett
hakonhaakonsen.no/dashboard/rapport/delt/6df80af0-314c-439c-b21c-8d53ead98bf5

Utarbeidet for:

Trond Herland

Vurdert av:

Håkon og Haakonsen Sivilingeniører



Rapportens innhold

Om tilstandsrapporten	Side 3
De ulike tilstandsgradene	Side 4
Om virksomheten	Side 5
Beskrivelse av boligen	Side 6
Arealer	Side 9
Sammendrag av tilstandsgrader	Side 10
Tilstander - Innvendig	Side 12
Tilstander - Utvendig	Side 17
Lovlighet	Side 20
Informasjon om tilstandsrapporten	Side 21

HÅKON & HAAKONSEN
SIVILINGENIØRER

admin@hakonhaakonsen.no www.hakonhaakonsen.no

Om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport er en teknisk tilstandsanalyse av bolig som brukes som grunnlag ved omsetning. Rapporten beskriver synlige skader eller avvik, og eventuelle tegn på skader eller avvik.



Hva vurderes i tilstandsrapporten?

I tilstandsrapporten kartlegges og vurderes boligens tekniske tilstand. Dette gjøres ved å befare innvendige og utvendige forhold ved boligen og tilleggsbygg, inkludert tekniske installasjoner. Rapporten inneholder også en gjennomgang av opplysninger framkommet i egenerklæringsskjema fra eier, og annen framlagt dokumentasjon.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten inneholder en gjennomgang av rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven og tar utgangspunkt i krav til hva en teknisk tilstandsanalyse av bolig skal inneholde som grunnlag ved omsetning iht. utvalgte vurderingspunkter fra NS 3600:2025. Rapporten inneholder kun avvik og vurderinger basert på det en kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Rapporten er ellers basert på en visuelle observasjoner og ikke-destruktive undersøkelser av eiendommen. Med mindre annet fremgår eksplisitt av rapporten er det ved befaring ikke gjort noen form for inngrep i eiendommens konstruksjoner eller installasjoner.

De ulike tilstandsgradene

Tilstandsgraden gir uttrykk for bygningsdelens tilstand, vurdert ut fra alder, funksjon og eventuell dokumentasjon på materialer og utførelse.

TG0

Tilstandsgrad 0

TG0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være mindre enn 5 år gammel, uten tegn på slitasje og det skal være framlagt dokumentasjon på utførelse der dette er pålagt eller anses som nødvendig.

TG1

Tilstandsgrad 1

TG1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen kan ha normal slitasje uten at tiltak anses som nødvendig. Graden brukes også dersom delen er ny, men med manglende dokumentasjon på utførelse.

TG2

Tilstandsgrad 2

TG2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten 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 brukes også 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. Skjulte bygningsdeler som kan ha feil/skade vil også bli tildelt denne graden.

TG3

Tilstandsgrad 3

TG3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TGIU

Tilstandsgrad Ikke Undersøkt

Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

Om virksomheten

Håkon og Haakonsen ble etablert i 2023 av sivilingeniørene Håkon Farestvedt Nesse og Sverre Magnus Haakonsen. Vi garanterer deg trygghet og pålitelighet gjennom våre tjenester og sørger alltid for at du som vår kunde føler deg ivaretatt. Det er viktig for oss at vi formidler våre tjenester på en logisk og tydelig måte, slik at alle involverte har en god forståelse. Ved å bruke oss skal du aldri oppleve ubehagelige overraskelser.

Håkon Farestvedt Nesse er utdannet sivilingeniør i bygg- og miljøteknikk ved NTNU Trondheim med erfaring fra byggeplassledelse. Gjennom ansvar for ferdigstilling og kvalitetssikring av leilighets- og industribygg, har Håkon en unik innsikt i både det faglige og praktiske knyttet til overlevering av bygg. Han kombinerer en nøyaktig, disiplinert og strukturert tilnærming med faglig nysgjerrighet, og er opptatt av tydelig kommunikasjon.

Sverre Magnus Haakonsen er utdannet sivilingeniør i bygg- og miljøteknikk og PhD ved NTNU Trondheim med erfaring som rådgivende ingeniør. Gjennom sin faglige dyktighet og nysgjerrighet har han kjapt utviklet en bred og dyptgående forståelse for bygninger og deres oppbygging og sammensetting. Sverre er ekstremt strukturert og organisert, men samtidig smidig og opptatt av å sette kunders ønsker og behov først.



HÅKON & HAAKONSEN
SIVILINGENIØRER

Beskrivelse av boligen

Nøkkelinformasjon om eiendommen

- **Adresse:** Strandgaten 207, 5004 BERGEN
- **Boligtype:** Leilighet - Selveier
- **Gårds- og bruksnummer:** 165/77
- **Leilighetsnummer/seksjonsnummer:** H0207
- **Byggeår:** 1954
- **Bruksareal intern (BRA-i):** 42 m^2
- **Tomteareal:** 648 m^2

Oppgraderinger

De påfølgende oppgraderinger er basert på informasjon levert av eier.

2023

Generelt

Innvendige forhold oppgradert med blant annet nytt gulv, malte overflater og lakkerte kjøkkenfronter ifølge tidligere salgsoppgave

2018

Baderom

Ny servant montert ifølge tidligere salgsoppgave

2007

Baderom

Baderom var nytt ifølge tidligere salgsoppgave

Kjøkken

Nytt kjøkken installert ifølge tidligere salgsoppgave

Generelt

Bygården ble ombygget til leiligheter ifølge tidligere salgsoppgaver

Kort om utvendig

Tomteforhold/terrengforhold
Bolig antatt fundamentert på fjell og faste masser.

Kledning, vinduer, dører og konstruksjon
Grunnmur, fundamenter og etasjeskillere i betong- og murkonstruksjoner. Yttervegger av betong- og murkonstruksjoner med utvendig pusset fasade. Vinduer i tolags glass med innvendige PVC-karmer fra byggeår og ytterdør i tre i brannklasse B30 mot felles innvendig gang.

Tak, takrenner, nedløp
Valmet tak av sperrekonstruksjoner med yttertekking av teglpanner.

Parkering
Det er parkering i gate etter gjeldende bestemmelser.

Innvendige forhold

Baderom
Helfliset baderom fra 2007 og malt platekledning i himling med innfelte downlights. Rommet inneholder vegghengt servant med skuffer, vegghengt speil med integrerte lys, vegghengt toalett med innbygget sisterne og dusjhjørne med dusjvegger i glass. Det er opplegg for vaskemaskin. Fordelerskap for rør i rør er lokalisert her. Vannrør i rustfritt stål og avløpsrør i plast.

Kjøkken
Kjøkken med slette sorte fronter, laminat benkeplate og vaskekum med sidefelt i stål. Integrerte hvitevarer omfatter oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp med avtrekksvifte og kombinert kjøle- og fryseskap. Avløpsrør i plast og vannrør i PEX (rør i rør).

Gang
Gang med 1-stavs laminat og malte flater.

Stue og kjøkken
Stue og kjøkken med 1-stavs laminat og malte flater.

Sovealkove
Sovealkove med 1-stavs laminat og malte flater.

Oppvarming
Sentralvarme til radiatorer i stue og kjøkken, samt elektriske varmekabler på bad.

Avløpsledninger (spillvann og overvann)
Soilrør trolig fra ombygging i 2007.

Vannledninger
Rør i rør vannrør antatt fra 2007 med fordelerskap montert på baderom.

Ventilasjon generelt
Bolig med mekanisk avtrekksventilasjon.

Arealer

Oversikt over arealer i boligen [kvm]

Rom	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
-2. etasje				
Ekstern bod	-	6	-	-
2. etasje	**42**			
Baderom	3	-	-	-
Gang	6	-	-	-
Sovealkove	7	-	-	-
Stue og kjøkken	25	-	-	-
SUM	**42**	**6**	**0**	**0**
Sum BRA	48			

Hva betyr de ulike arealene?

Bruksareal er summen av internt bruksareal (BRA-i) og eksternt bruksareal (BRA-e) samt eventuelt areal av innglasset balkong mv. (BRA-b). I tillegg oppgis terasse- og balkongareal (TBA). Arealer med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men inkluderes ikke i BRA. Summen av BRA og ALH er GUA.

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

Merk at totalt BRA vil være større enn romvis BRA da totalt BRA inkluderer innervegger. Du kan lese mer om arealer senere i rapporten eller på våre nettsider https://hakonhaakonsen.no/artikler/arealoppmaling.

Sammendrag av tilstandsgrader

Her finner du en fordeling av tilstandsgrader fra rapporten samt eventuelle estimerte kostnader hvor det er gitt tilstandsgrad 3. Samtlige bygningsdeler med tilstandgrad 2, 3 eller IU er listet opp under.

TG3 Tilstandsgrad 3

Ventilasjon generelt → Generelt om ventilasjonsforhold

Tilstandsgrad 3 gis grunnet beskrevet avvik (Les mer på side 15)

Estimert kostnad: Under kr. 10.000

TG2 Tilstandsgrad 2

Baderom → Dokumentasjon for våtrom - Dokumentasjon av vanntett sjikt

Tilstandsgrad 2 gis grunnet dokumentasjon på vanntett sjikt ikke er fremlagt (Les mer på side 12)

Baderom → Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Tilstandsgrad 2 gis grunnet tettesjikt har usikker fremtidig funksjon (Les mer på side 13)

Baderom → Ventilasjon

Tilstandsgrad 2 gis grunnet mangelfullt avtrekk (Les mer på side 13)

Baderom → Sanitærutstyr/armaturer og innredning

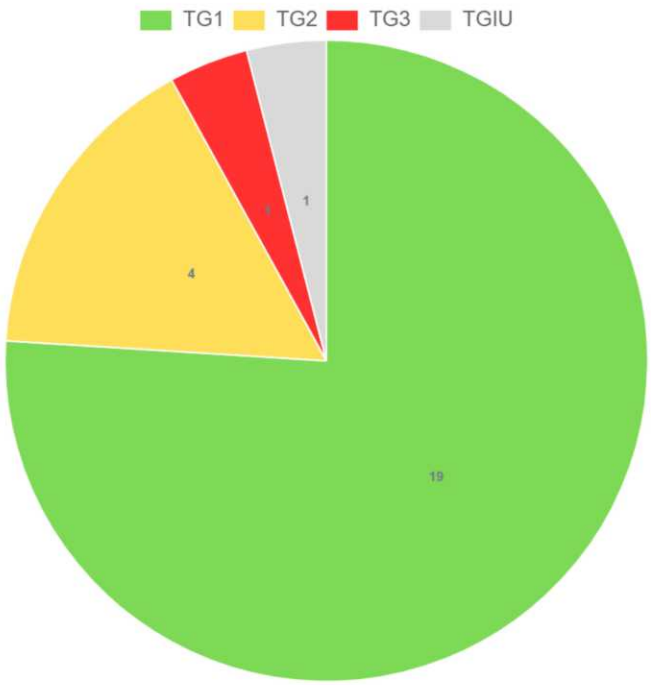
Tilstandsgrad 2 gis på grunn av manglende dokumentasjon og manglende drenering fra innebygget sisterne (Les mer på side 13)

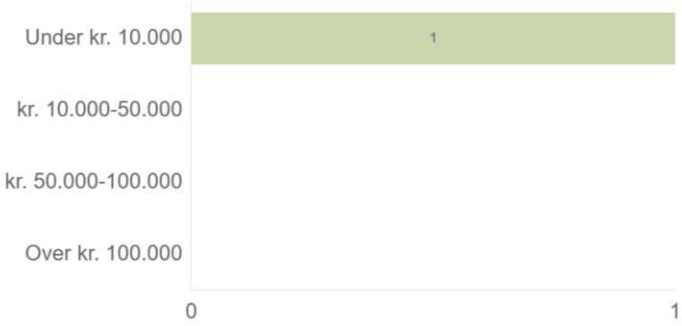
TGIU Tilstandsgrad IU

Følgende bygningsdeler er vurdert til tilstandsgrad IU:

Baderom - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (Les mer på side 12)

Fordeling av tilstandsgrader og kostnadsestimater





Viktig informasjon om tilstand generelt

Eldre overflater som er overflatebehandlet kan ikke sammenlignes med overflater i en tilsvarende ny leilighet. Bygningens og boenhetens alder tilsier at det kan fremkomme feil og mangler ved ombygging eller modernisering som ikke er dokumentert i denne rapporten. Bygningen er oppført iht. de forskrifter som var gjeldende i byggeperioden og det må påberegnes avvik sammenlignet med dagens standard.

Tilstander - Innvendig

Baderom 2,9 m^2 | 2. Etasje



Helfliset baderom fra 2007 og malt platekledning i himling med innfelte downlights. Rommet inneholder vegghengt servant med skuffer, vegghengt speil med integrerte lys, vegghengt toalett med innbygget sisterne og dusjhjørne med dusjvegger i glass. Det er opplegg for vaskemaskin. Fordelerskap for rør i rør er lokalisert her. Vannrør i rustfritt stål og avløpsrør i plast.

Dokumentasjon for våtrom - Dokumentasjon av vanntett sjikt

TG2

Utførelse er ikke dokumentert. Tilstandsgrad 2 gis grunnet dokumentasjon på vanntett sjikt ikke er fremlagt.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TGIU

Det er ikke foretatt hullboring i tilstøtende konstruksjon grunnet manglende tilkomst. Manglende hullboring gir begrenset innsyn i konstruksjonen og gjør det vanskelig å oppdage skader eller avvik tidlig. Dette kan medføre at feil utvikler seg over tid før de blir avdekket.

Overflater – gulv

TG1

Fliser fra 2007. Det er utført stikkprøvekontroller av samtlige overflater for å avdekke eventuell bomlyd i flis. Det er registrert hul lyd i flis i begrenset omfang, som kan tyde på redusert vedheft. Det er tilfredsstillende fallforhold.

Vann- og avløpsledninger inkludert sluk

TG1

Vannmengde og avrenning er vurdert som tilstrekkelig, med noe begrenset vannmengde i dusj. Gjennomføring av avløpsrør under vask mangler rosett.

Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

TG2



Plastsluk med klemring og synlig membran er registrert. Merk at sluk var tilsmusset på befaring og at dette kan skjule avvik. Høydeforskjell fra topp sluk til topp membran ved dørterskel eller rørgjennomføring er minst 25 mm. Tetteløsningen er over 15 år uten dokumentasjon og har usikker restlevetid, med økende risiko for redusert funksjon eller svikt. Løsningen er ikke utgått, men eldre membraner kan bli sprø og få redusert tetthet, med risiko for fuktskader. Det bør planlegges tiltak som innhenting av opplysninger eller destruktive undersøkelser for å avklare tilstand og sikre videre funksjon. Tilstandsgrad 2 gis grunnet tettesjikt har usikker fremtidig funksjon.

Ventilasjon

TG2

Det er ikke registrert tilfredsstillende avtrekk med enkel funksjonstest. Spalte under dør er i tillegg svært begrenset. Tilstandsgrad 2 gis grunnet mangelfullt avtrekk.

Overflater - Vegger og himling

TG1

Malt platekledning i himling og fliser fra 2007. Det er utført stikkprøvekontroller av samtlige overflater for å avdekke eventuell bomlyd i flis. Normal bruksslitasje for alderen.

Sanitærutstyr/armaturer og innredning

TG2

Normal bruksslitasje for alderen. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på tettesjikt for innebygget sisterne. Dette bør innhentes og det bør kontrolleres at sisterne ligger på riktig side av tettesjiktet. Manglende fuktsikring/drenering, inspeksjonsmulighet eller dokumentasjon ved innebygget sisterne. Manglende fuktsikring eller drenering kan medføre langvarige, uoppdagede lekkasjer med påfølgende fuktskader i tilstøtende konstruksjoner og bygningsdeler. Tilstandsgrad 2 gis på grunn av manglende dokumentasjon og manglende drenering fra innebygget sisterne.

Kjøkken

2. Etasje

Kjøkken med slette sorte fronter, laminat benkeplate og vaskekum med sidefelt i stål. Integrerte hvitevarer omfatter oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp med avtrekksvifte og kombinert kjøle- og fryseskap. Avløpsrør i plast og vannrør i PEX (rør i rør).

Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt

TG1

Tilfredsstillende avtrekk over komfyr. Enkel funksjonstest med papirark er gjennomført.



Innredning

TG1

Det er ikke montert komfyrvakt. Normal bruksslitasje for alderen.

Vann- og avløpsledninger

TG1

Vannmengde og avrenning er vurdert som tilstrekkelig. Det er montert lekkasjestopper med sensor bak sokkel/under vaskekum. Det mangler muffer i overgang mellom varerør og ventil, men forholdet vurderes som et mindre avvik grunnet lekkasjestopper.



Gang 6,1 m^2 | 2. Etasje

Gang med 1-stavs laminat og malte flater.

Overflater – gulv

TG1

Normal bruksslitasje for alderen.

Overflater – vegger og himling

TG1

Normal bruksslitasje for alderen. Hull etter festemidler fra tidligere innredning er å regne som normal bruksslitasje.

Sovealkove 7,2 m^2 | 2. Etasje

Sovealkove med 1-stavs laminat og malte flater.

Overflater – gulv

TG1

Normal bruksslitasje for alderen.

Overflater – vegger og himling

TG1 Normal bruksslitasje for alderen. Hull etter festemidler fra tidligere innredning er å regne som normal bruksslitasje.

Ventilasjon (Rom for varig opphold)

TG1 Skyvedører må holdes åpen for å sikre luftutskiftning.

Stue og kjøkken 25,0 m² | 2. Etasje

Stue og kjøkken med 1-stavs laminat og malte flater.

Overflater – gulv

TG1 Normal bruksslitasje for alderen.

Overflater – vegger og himling

TG1 Normal bruksslitasje for alderen. Hull etter festemidler fra tidligere innredning er å regne som normal bruksslitasje.

Ventilasjon (Rom for varig opphold)

TG1 Tilluftsventil i vindu tilfører frisk luft.

Ventilasjon generelt 2. Etasje

Bolig med mekanisk avtrekksventilasjon. Det er avtrekk på kjøkken og baderom, og tilluftsventiler i vinduer i stue. For en grundigere gjennomgang av denne ventilasjonsløsningen og faglig informasjon om boligventilasjon, kan du lese mer på våre hjemmesider: hakonhaakonsen.no/artikler/ventilasjon-i-boliger.

Generelt om ventilasjonsforhold

TG3 Merk at ventilasjonsforhold er vurdert pr. rom. Ved bruk av kjøkkenviften presses luft ut gjennom avtrekksventilen på baderom. Dette er en feilfunksjon i ventilasjonssystemet og kan medføre at fuktig luft fra våtrom spres til øvrige rom ved samtidig bruk. Forholdet må utbedres. Ansvaret for ventilasjonsanlegget ligger hos sameiet. Tilstandsgrad 3 gis grunnet beskrevet avvik.

Estimert kostnad: Under kr. 10.000

Varme- og sanitærteknisk | 2. Etasje

Relevante tekniske anlegg vurderes her. Bygningsdeler som vannrør og avløpsrør vurderes utover det som er vurdert i andre sjekkpunkter.

Avløpsledninger (spillvann og overvann)

TG1

Soilrør trolig fra ombygging i 2007. Tilstandsgrad er basert på antatt alder, da rørene er innebygget i konstruksjonen uten mulighet for inspeksjon. Merk at kontrollen gjelder innvendige avløpsrør og omfatter ikke stikkledninger.

Vannledninger

TG1

Rør i rør vannrør antatt fra 2007 med fordelerskap montert på baderom. Merk at kontrollen gjelder innvendige vannrør og omfatter ikke stikkledninger. Stoppekran er funksjonstestet. Lekkasjevann ledes til sluk. Rør er merket med tusj, men det anbefales å etablere en kursfortegnelse. Det er registrert mindre irring og kalkavsetninger, men det var ingen tegn til lekkasje på befaringstidspunktet.



Fordelerskap

Radon | 2. Etasje

Bolig plassert i 2. etasje over innvendige boder ned til plan -2. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmålinger eller radonsperre.

Skadedyr og insekter | 2. Etasje

Dette sjekkpunktet omhandler forekomst av skadedyr og insekter, samt registrering av indikasjoner på aktivitet i bygningsmassen. Vurderingen baseres også på opplysninger fra eier og eventuell tilgjengelig dokumentasjon.

Skadedyr og fuktkrevende innsekter

TG1

Ingen tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter. Eier har heller ikke observert eller sett tegn til dette.

Tilstander - Utvendig

Vinduer og ytterdører

For vinduer og ytterdører gis det en tilstandsgrad for alle vinduer vurdert til samme tilstandsgrad. Hvilke rom og eventuelle kommentarer er listet opp nedenfor.

Vinduer vurdert til TG1

TG1

Stue og kjøkken: Vinduer i tolags glass med innvendige PVC-karmer fra byggeår. Normal bruksslitasje for alderen.

Ytterdører vurdert til TG1

TG1

Gang: Ytterdør i tre i brannklasse B30 mot felles innvendig gang. Normal bruksslitasje for alderen.

HMS-punkter

HMS-punkter omfatter definerte kontrollpunkter relatert til helse, miljø og sikkerhet, og inkluderer forhold som kan ha betydning for personsikkerhet, brannsikkerhet og inneklima, eksempelvis radonforhold, sikring av rekkverk og installasjon av komfyrvakt. Punktene vurderes som rene registreringer og opplysninger, og tilordnes ikke tilstandsgrad eller teknisk avviksgrad.

Radon

HMS-punkt

Bolig plassert i 2. etasje over innvendige boder ned til plan -2. Dette punktet er derfor ikke relevant.

Kjøkken

HMS-punkt

Det er ikke montert komfyrvakt. Dette medfører økt risiko for brann ved bruk av komfyr. Det anbefales å montere komfyrvakt, da dette er et effektivt brannforebyggende tiltak. Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger etter 2010, eller dersom det er montert ny kurs etter 2010 iht. NEK 400.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll av det elektriske anlegget basert på enkle sjekkpunkter og overfladiske observasjoner. Kontrollen kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av registrert elektrovirksomhet eller offentlige myndigheter. En bygningssakskyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en godkjent kontroll.

Det gjøres oppmerksom på at anlegget kan ha feil og mangler som en forenklet kontroll ikke vil avdekke. Det understrekes at eier har ansvaret for det elektriske anlegget og at det til enhver tid er i forskriftsmessig stand, og brukes i samsvar med de gjeldende anvisninger og regelverk. Elektriske installasjoner og anlegg er strengt regulert av det norske lovverket og krever spesifikk, dokumentert kompetanse for arbeid på installasjonene eller anlegget.

Sikringsskap plassert i felles skap i trappegang. Det elektriske anlegget er fordelt på 6 kurser med automatsikringer. Kursoppsettet omfatter én 20 A kurs (komfyr/stekeovn), to 10 A kurser (varmtvannsbereder og oppvaskmaskin) samt to 16 A kurser (lys og stikk, vaskemaskin). Kurs 5 og 6 er beskyttet av en felles 40 A jordfeilbryter (30 mA).

Spørsmål til eier:

Foreligger det en rapport eller samsvarsærklering som viser at det er mindre enn fem år siden boligen siste hadde tilsyn av det lokale el-tilsynet eller en registrert elektrovirksomhet.	**Nei**
Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang rehabilitert? Dersom det er montert etter 1999 eller gjort endringer etter 1999, har eier samsvarserklæring for kontroll av arbeidet?	**Ukjent/ikke oppgitt**
Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?	**Vet ikke**
Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Ja**

Undersøkelser:

Er plugg på varmtvannsbereder brunsvidd?	**Ikke relevant**
Er det tegn på skader på kablene, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr, eller er kabler utilstrekkelig festet?	**Nei**
Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette (undersøkes så langt det er mulig uten å fjerne kapslinger)?	**Nei**
Mangler det kursfortegnelse, eller er den ikke i samsvar med antall sikringer?	**Nei**

Konklusjon: Det er ikke fremlagt dokumentasjon. Det anbefales å enten innhente samsvarserklæring eller annen relevant dokumentasjon, eller å gjennomføre en el-kontroll av anlegget.

Branntekniske forhold

Røykvarsler montert. Pulverapparat tilgjengelig.

I Forskrift om brannforebygging stilles det krav til minst en detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.
Eier skal i tillegg sørge for at boligen er utstyrt med minst ett godkjent slukkeutstyr som kan brukes i alle rom. Eier skal også sørge for at røykvarslere og manuelt slukkeutstyr i boliger og fritidsboliger blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.

Undersøkelser:

Mangler det brannslukningsutstyr i boligen iht. til forskriftskrav?	**Nei**
Mangler det røykvarsler (branndetektor) i boligen iht. forskriftskrav?	**Nei**
Er det manglende rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?	**Ikke relevant**
Er det synlige mangler i branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei?	**Nei**
Er det avdekket åpenbare ulovligheter i boligen, for eksempel ulovlige bruksendringer?	**Nei**

Rømningsveier:
Fra en branncelle skal det være minst en utgang til sikkert sted, eller utganger til to uavhengige rømningsveier, eller en utgang til rømningsvei som har to alternative rømningsretninger som fører videre til uavhengige rømningsveier eller sikre steder. Merk at det kun er forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet som det vil bli opplyst om.

Konklusjon: Det er ikke observert åpenbare mangelfulle forhold ved rømning eller inndeling av branncceller.

Lovlighet

Byggetegninger

Godkjente og byggemeldte er ikke mottatt eller kontrollert. Det vises til meglers salgsoppgave for informasjon om dette.

Ferdigattest

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er ikke mottatt eller kontrollert. Det vises til meglers salgsoppgave for informasjon om dette.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i brancelleinndeling ut fra dagens forskrift?

Nei

Håndtverkertjenester

Er det utført håndverkertjenester de siste 5 årene? (Kilde: eier)

Nei

Krav til rom for varig opphold

Er det påvist avvik ifm. rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Avvik vurderes mot aktuell forskrift.

Nei

Under befaringen

Til stede:

Håkon Farestvedt Nesse (bygningssakkyndig)

Trond Herland (eier)

Befaringsdato: 26.06.2026

Informasjon om tilstandsrapporten

Kort om areal

Arealberegninger er basert på føringene gitt i NS 3940:2023.

Ved taksering og omsetning deles boliger inn i ulike typer bruksareal, før dette summeres til samlet bruksareal (BRA). Bruksarealet er summen av internt (BRA-i) og eksternt bruksareal (BRA-e) samt eventuelt areal av innglasset balkong mv. (BRA-b). I tillegg oppgis TBA, terrasse- og balkongareal. Arealer med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men inkluderes ikke i BRA. Summen av BRA og ALH er GUA.

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

For at et areal skal være måleverdig, må det være fri høyde på minst 1,90 meter fra overkant ferdig gulv til underkant himling og fri bredde på minst 0,60 meter. Rommet må også ha tilkomst via for eksempel dør eller en luke, og må i tillegg ha permanent gangbart gulv. For rom med skråtak, himlingshøyder under 1,90 meter eller bjelker vil kun deler av arealet være måleverdig

Arealet oppgis alltid i kvadratmeter (m2) uten desimaler.

Eventuellt unøyaktigheter ved oppmåling

Det kan være utfordrende og umulig å fastslå nøyaktig areal grunnet eventuelle skeivheter i overflater, udokumenterte veggtykkelser og konstruksjonsmessige utforminger som buer, vinkler mm. Det kan også være vanskelig å anslå nøyaktig måleverdig område av trappeåpninger og lignende. Arealet måles opp etter beste evne og vil kunne inneholde mindre avvik. Oppmålt areal kan ikke legges til grunn for beregning av markedsverdi alene. Eiendommens verdi kan altså ikke baseres på en matematisk beregning av opplysninger om areal i rapporten.

Brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av et byggverk hvor en brann fritt kan utvikle seg uten å spre seg til andre bygninger eller deler av byggverket i løpet av en fastsatt tid. Branncellen kan strekke seg over en eller flere etasjer, og skal være avgrenset ved hjelp av skillende bygningsdeler, slik at en brann i løpet av den fastsatte tiden er forhindret i å spre seg til andre branncelle i bygningen.

Bruksendringer

Bruksendring er å endre bruk av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Ved bruksendring kan søknad om tillatelse være påkrevd. Du har for eksempel en søknadspliktig bruksendring om du endrer et rom fra tilleggsdel til hoveddel eller dersom den nye bruken utløser nye tekniske krav til for eksempel rømning eller dagslys. Et eksempel er dersom du vil endre en bod til et soverom eller stue. Da endrer du et rom fra å være en tilleggsdel til å bli en hoveddel. En endring fra bod til soverom vil også medføre nye tekniske krav til rommet (Mer informasjon finnes på DiBKs nettsider).

Vær spesielt oppmerksom på

Rapporten er gyldig i 1 år fra befaringsdato. Dersom boligen skal selges etter 1 år, må det utarbeides en ny tilstandsvurdering.

Dersom utvendige forhold er en del av tilstandsrapporten, vil krypekjeller kun vurderes i tilfeller hvor det er tilgang direkte fra boligen, eller dersom det er tilgang fra fellesarealer/utearealer. Hvis krypekjeller ikke er kommentert i rapporten, er den å regne som TGIU (ikke undersøkt).

Hva vurderes normalt ikke?

- Bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- Utvendige trapper
- Skjulte installasjoner
- Innredning og løsøre slik som hvitevarer
- Full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- Geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- Planløsning
- Estetikk og arkitektur
- Bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- Fellesarealer som svalgang, inngangsparti og lignende

Avgrensninger

Tilstandsrapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingsloven og følger i hovedsak relevante punkter i NS 3600:2025 og NS3940:2023 (arealoppmåling). Rapporten beskriver avvik ift. et referansenivå med utgangspunkt i nybygg og veiledning fra NS 3600:2025. Dersom det ønskes en rapport som inkluderer sjekker fra NS 3600:2025 utover det som er relevant for forskriftens innholdskrav, må dette avtales særskilt.

Den bygningssakskyndige kartlegger boligens tekniske tilstand etter beste faglige skjønn basert på visuelle observasjoner kombinert med ikke-destruktive konkrete undersøkelser, med unntak av nødvendig hulltaking i våtrom eller rom under terreng der eier har gitt tillatelse. Merk at hulltaking ikke er foretatt med mindre det eksplisitt fremkommer i rapporten. Den bygningssakskyndige kan ikke holdes ansvarlig for eventuelle fuktskader, soppskader mv. som ikke oppdages i skjulte installasjoner og konstruksjoner. Flater som er skjult av snø eller på en annen måte ikke er tilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av isolasjon, piper, el-anlegg osv. Tilbehør som hvite- og brunevarer gis ingen vurdering. Heller ikke integrert tilbehør. Yttertak vurderes basert på det som er synlig, normalt fra innside loft og utvendig fra stige eller bakkenivå uten at det er gjort inngrep i konstruksjonen. Befaring av en bygningsdel utføres ikke dersom det ikke anses som sikkerhetsmessig forsvarlig. Møbler og inventar vil ikke bli flyttet på med mindre de skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger.

Utbedringskostnader er estimater basert på erfaringstall og skjønnsmessig vurdering av den bygningssakskyndige. Utbedringskostnad må på ingen måte forveksles med en konkret og nøyaktig vurdering. Nøyaktig kostnad må baseres på innhenting av tilbud og er bruker sitt ansvar. Kostnader til ikke oppdagede feil og avvik kan forekomme og er bruker sitt ansvar. Bruker må selv avgjøre om foreslåtte tiltak ved TG2 og TG3 er nødvendige og økonomisk lønnsomme.

Rapporten er kun ment til bruk for den som bestiller den og kan ikke videreselges eller brukes av andre uten at dette er skriftlig avtalt med den ansvarlige bygningssakskyndige.

Tilbakeholdt eller uriktig informasjon er ikke den bygningssakskyndige sitt ansvar. Rapporten baserer seg på informasjon som eier plikter å oppgi, herunder detaljert identifikasjon av tomt og bygning, alle kjente feil og mangler ved boligen, opplysninger om alle arbeider utført på boligen de siste 10 år, problemer ved bruk av boligen, skadedyr på eiendommen, kontroller utført av offentlige myndigheter, heftelser og krav fra kommunen eller andre, eventuelle tvister eller avtaler som gjelder boligen og tidligere tekniske rapporter.

Det presiseres at avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet, med unntak av undernevnte bygningsdeler som baseres på gjeldende forskrift på befaringstidspunktet:

- Bad, vaskerom (våtrom)
- Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet
    - Overnevnte punkt gjelder for eks. rekkverkshøyder, ulovlige bruksendringer, branncelle mv.

Det presiseres videre at skjulte konstruksjoner uten dokumentasjon, slik som vann og avløp, vurderes ut fra kvalitet og alder. Bygningsdeler vurderes primært etter alder som indikator for usikker fremtidig funksjon (UFF), der overskredet erfaringsbasert levetid kan gi grunnlag for tilstandsgrad etter veiledende levetidsbetraktninger i NS 3600:2025, og etter Sintef Byggforsk sine anbefalinger i seriene 700.320 og 700.330. Det understrekes at forslagene til levetid ikke må forveksles med faktisk levetid og er kun å anse som et generelt forslag til intervaller for vedlikehold og utskiftning. Levetiden til en teknisk komponent er avhengig av en rekke forhold slik som belastninger, materialegenskaper og lignende, som den bygningssakskyndige ikke har kjennskap til. Fastmonterte installasjoner demonteres ikke av hensyn til mulig skade og begrenset kompetanse. Branntekniske forhold og elektriske installasjoner gis kun en forenklet vurdering basert på NS 3600:2025. Elektriske installasjoner kontrolleres kun hvis det er mer enn 5 år siden forrige dokumenterte el-tilsyn.

Ønsker du et uforpliktende tilbud på en av våre tjenester?

Ta kontakt eller besøk vår hjemmeside



admin@hakonhaakonsen.no

www.hakonhaakonsen.no

HÅKON & HAAKONSEN

SIVILINGENIØRER

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 26.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Syd	Oppdragsnr.	166260170
Addresse	Strandgaten 207		
Postnr.	5004	Sted	BERGEN
Selgers navn	Trond Herland		
Selgers navn	Eva Abrahamsen Herland		

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

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndi..

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.

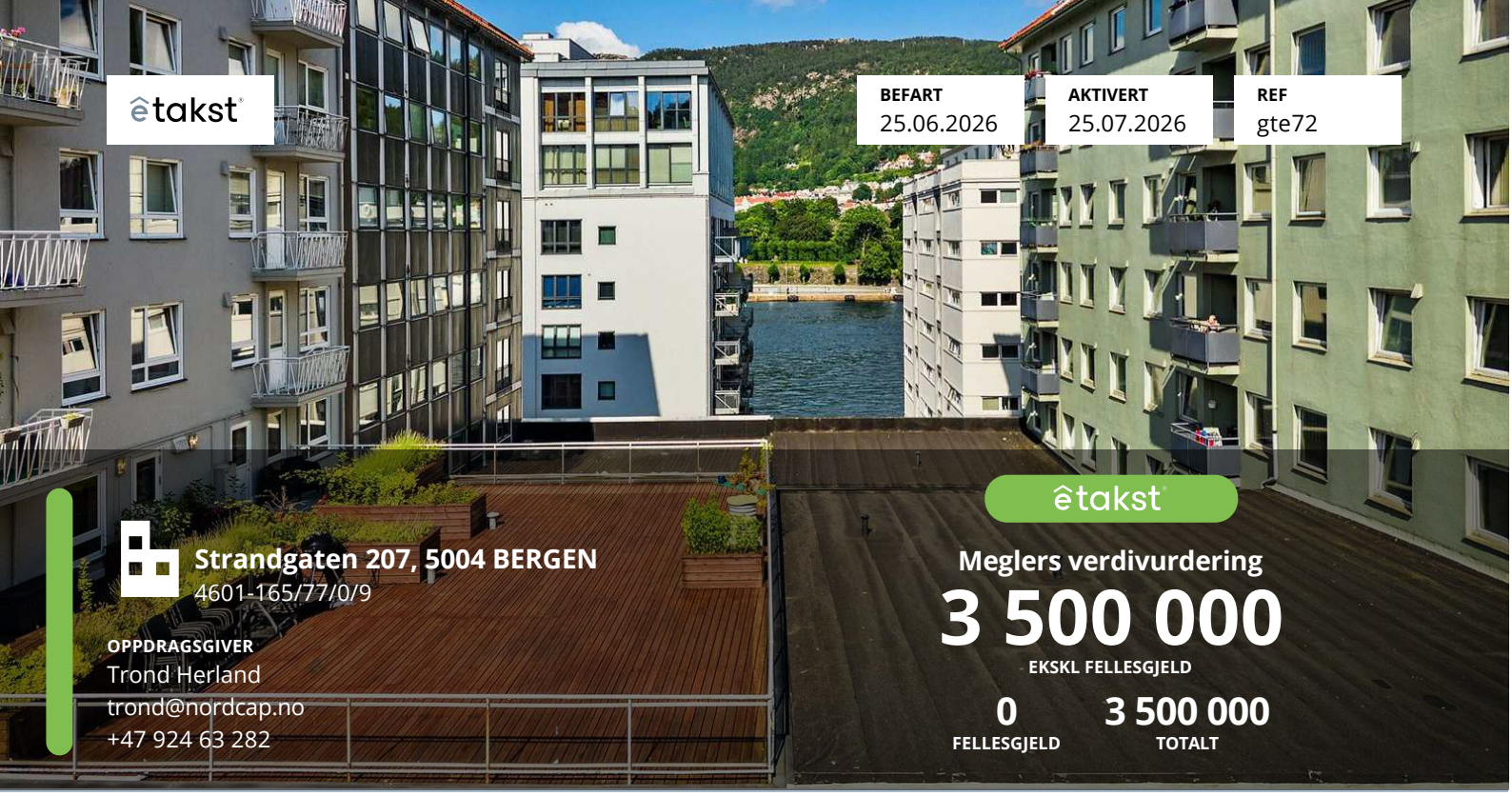
Dato 26.06.2026

Signert av *Trond Herland*

Signert av *Eva Abrahamsen Herland*

Initialer selger:
T H
E A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



etakst

BEFART	AKTIVERT	REF
25.06.2026	25.07.2026	gte72

Strandgaten 207, 5004 BERGEN

4601-165/77/0/9

OPPDRAGSGIVER
Trond Herland
trond@nordcap.no
+47 924 63 282

etakst

Meglers verdivurdering

3 500 000

EKSKL FELLESGJELD

0	3 500 000
FELLESGJELD	TOTALT

NØKKELINFO

Selveierleilighet	
Selveier tomt	0 m2
Byggeår	1954
Soverom	-
Etasje	2
Fellesutgifter	2 994
Formue	-

AREAL

BRA-i	42 m2	TBA	- m2
BRA-b	- m2	GUA	- m2
BRA-e	6 m2	ALH	- m2

EGENSKAPER

Heis.

Energimerke C

Sammenlignbare salg i nærområdet

Dersom BRA-i ikke er tilgjengelig er P-ROM benyttet.

ADRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	M²
Strandgaten 202, 5004 Bergen	10.03.2026	3 450 000	0	3 450 000	1959	36 m²
Strandgaten 203, 5004 Bergen	12.02.2026	3 600 000	0	3 600 000	1956	27 m²
Strandgaten 210, 5004 Bergen	26.03.2026	3 390 000	139 783	3 529 783	1960	38 m²

En pen leilighet med smart planløsning.
Lys og trivelig stue med god plass til både salong og spisebord.
Store vinduer mot vest gir mye naturlig lys inn i leiligheten, og bidrar til at dette er et godt sted å bo.

Veldrevet sameie med ryddig økonomi. To store takterrasser gjør det lett å nyte solen utendørs på fine sommerdager.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å estimere verdien av en eiendom til enhver tid. Verdien reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakstdokumentet.

PrivatMegleren er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov.

MEGLER
Roar Nylund
roar.nylund@privatmegleren.no
+4792806371

PRIVATMEGLEREN

Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Vær oppmerksom på at denne verdivurderingens originalinnhold vil bli digitalt kontrollert ved finansieringsforespørsel til bank.

Eiendomsverdi®

Vedtekter for
Seksjonssameiet Strandgaten 207

VEDTATT I SAMEIERMØTE DEN 25. SEPTEMBER 2006

Sist endret 07.06.2022

S207

S207

§ 1

NAVN OG FORMÅL

Eierseksjonssameiet (**"Sameiet"**) består av 39 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner i henhold til seksjonsbegjæring for gnr. 165, bnr. 77 i Bergen kommune.

Navnet på Sameiet er Seksjonssameiet Strandgaten 207.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes felles interesser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§ 2

ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Seksjonene kan ikke skilles fra deltakerinteressen i Sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet som er knyttet til bruksenheten samt én bod etter sameiets anvisning.

Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene i disse vedtektene, samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet. Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

Sameiet har ikke oppløsningsrett.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare benyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjonene.

Næringslokalene kan ikke benyttes til virksomhet som medfører forurensning for beboerne, slik som støy (eks. nattklubb, diskotek el. l), industriproduksjon eller annen virksomhet som er til sjenanse for beboerne.

Utleie av næringsseksjonene kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn til det.

Fellesanlegg må ikke benyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjoner.

Det er ikke tillatt å endre låssylindere på seksjonenes ytterdører da alle seksjoner skal være tilknyttet felles låssystem. Ved defekt lås eller tap av nøkler kontaktes styret for rekvisisjon.

§ 3

FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet.

Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøken, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall.

Dette gjelder kun bruksareal, og ikke tilleggsareal (eks. lager i kjeller, private balkonger og lignende).

Dette gjelder både for nærings- og boligseksjoner.

Det er dessuten avtalt en særlig brøk for næringsseksjonene (se under).

De øvrige sameierne har legalpant i seksjonen for krav mot sameiere i tråd med sameieforholdet. Pantekravet for hver bruksenhet kan ikke overstige det til enhver tid gjeldende Folketrygdens grunnbeløp (**1G**) på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Ved forsinket betaling av felleskostnader påløper lovens forsinkelsesrente.

Næringslokaler

Lokalene på gateplan berører i liten grad boligseksjonene i sameiet og har ingen disposisjonsrett til fellesarealer som beboerne benytter, for eksempel takterrasser og felles gangarealer i etasjene oppover i bygget. Kostnader tilknyttet disse arealene dreier seg om vask av ganger, heisservice, administrasjon gjennom Vestbo, vaktmesterutgifter m.v.

Faktor som legges til grunn for bruksareal for næringsseksjonene settes til 0,5 av boligbrøken for avregning og fakturering av felleskostnader som påløper til sameiet.

§ 4

VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon, samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler den enkelte sameier fullt ut for egen regning.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, for elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr – herunder trappeoppganger og inngangsdørene til oppgangene er Sameiets ansvar.

§ 5

SAMEIEAVGIFT

Til dekning av fellesutgifter betaler hver sameier forskuddsvis per måned et beløp som svarer til 1/12 av vedkommende sameiers beregnede andel av årets fellesutgifter.

Månedsinnbetalingen kan også dekke avsetning til midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.

Inntekter fra utleie av parkering i bakgården er sameiets inntekter. Det er dog avtalt at næringsseksjonene på gateplan har førsterett til å leie disse til markedspris.

Utgifter til kabel-tv fra Telenor betales av den enkelte seksjonshaver i henhold til valgt abonnement.

§ 5A

VEDLIKEHOLDSFOND

Det opprettes et vedlikeholdsfond.

Formålet med fondet er å sette av midler til nødvendig oppgradering og vedlikehold av bygningsmassen i samsvar med vedlikeholdsplanene for sameiet.

Disponering av midlene vedtas av sameiermøtet med alminnelig flertall på bakgrunn av de forslagene som er utarbeidet av styret i tråd med vedlikeholdsplanene for sameiet (BEVAR-avtalen eller tilsvarende).

Innbetaling vedtas av sameiermøtet og fastsettes med utgangspunkt i hver seksjons sameieavgift pr måned beregnet ved sameiebrøk, likevel begrenset til maks 10 x dette beløpet per regnskapsår.

§ 6

REGISTRERING AV SAMEIERE

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

§ 7

STYRET

Sameiet skal ha et styre som består av en leder og fire styremedlemmer samt en vara. Styrets leder skal være både eier og beboer i sameiet. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall.

Valgperioden er to -2- år.

Styrets leder velges særskilt av sameiermøtet.

§ 8

STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret har kompetanse til å treffe alle beslutninger som etter eierseksjonsloven og/eller vedtektene ikke er lagt til sameiermøtet.

Avgjørelser som kan fattes av et alminnelig flertall i sameiermøtet, kan også fattes av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift.

Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter Sameiet og tegner Sameiets navn.

Styret kan utstede prokura med de begrensninger som gjelder etter prokuraloven.

§ 9

OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det er behov for.

Ett styremedlem eller forretningsfører kan hver for seg kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall.

Ved stemmelikhet utgjør styrelederens stemme utslaget.

De som stemmer for et vedtak må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede og det ikke er valgt nestleder, skal styret velge en møteleder.

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

§ 10

SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøte skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8 -åtte- virkedager, og høyst 20 -tjue- virkedager.

Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, men likevel ikke kortere enn 3 -tre - virkedager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene skal vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører hver for seg kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

§ 11

SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøtet skal følgende saker behandles;

(a) Konstituering,

(b) Styrets årsberetning,

(c) Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning,

(d) Valg av styremedlemmer,

(e) Andre saker nevnt i innkallingen.

§ 12

MØTELEDELSE OG INNKALLING

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier.

Med de unntak som følger i medhold av lov eller vedtektene, avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmene.

Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler flertall av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om;

(f) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold, med unntak av at eier av seksjon 41 har rett til å videreføre heis til 9. etasje for egen regning.

(g) Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller til utvidelse av eksisterende bruksenheter,

(h) Salg, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,

(i) Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,

(j) Samtykke til endring av formål, bruksenhet til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetallet,

(k) Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller brukerinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, jf. esl § 30.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 13

OM SAMEIERMØTET

Hver seksjon har en stemme.

Sameierne har rett til å avgi stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår.

Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og over alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp ved møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet.

Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 14

REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært sameiermøte.

Revisoren skal være statsautorisert.

§ 15

FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at Sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi
instruks til dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller meddele dem avskjed.

Ansettelse kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke mer enn fem år.

§ 16

MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for gjentatte advarsler i vesentlig grad misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. esl. §26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 17

FRAVIKELSE

Medfører en sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameiernes oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. esl. § 27.

§ 18

BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskiftning av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og lignende, skal skje etter en samlet plan for bygningen og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg / påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

Hvis det søkes om endringer av ikke-uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet om godkjennelse for sameiermøtet til avgjørelse.

§ 19

ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i Sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 20

HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTET OG STYRET

Ingen kan, som sameier eller ved fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar.

Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen- eller avgjørelsen av noe som vedkommende har en personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 21

FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997.

Ordensregler for bruk av terrasser i sameiet S207

- Ved benyttelse av fellesarealer, i dette tilfellet terrassene, skal alle ta hensyn til andre beboere. Dvs. alle må ha et moderat støynivå og huske på å rydde etter seg.
- Byggets terrasser skal ikke brukes etter kl 2300.
- Dersom større grupper skal benytte terrassene skal dette varsles med oppslag på oppslagstavlen senest et døgn i forveien.
- Dersom en benytter sameiets griller, skal disse gjøres rene etter bruk.
- Alle brukere av terrassene har et ansvar for at disse holdes ryddige.
- Boss, sigarettstumper og snusposer skal ikke kastes fra altanen, og heller ikke ned på altanene fra leilighetene over.

Styret, S207
August 2007

Innkalling til
Årsmøte
Ss Strandgaten 207



Innkalling til ordinært årsmøte 2026 for Ss Strandgaten 207

Sameierne i Ss Strandgaten 207 innkalles herved til ordinært årsmøte tirsdag 09.06.2026 kl 18:00. Sameiermøtet vil bli holdt i Takterrasse på bygget.

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 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
- 5.5 Valg av valgkomité

6 Saker

- 6.1 Endring av vedtekter
- 6.2 Beregningsgrunnlag felleskostnader
- 6.3 Vinduer næringslokaler
- 6.4 Fuktproblemer i bakgård
- 6.5 Vedlikehald av balkongar og rekkverk på desse
- 6.6 Behov for vedlikehold av fasade i 1. etasje
- 6.7 Informasjonskanaler
- 6.8 Generelt vedlikehold av bygget

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.

24.05.2026

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.

Forslag til vedtak: Styrehonorar er satt kr 60 000 totalt for Styret, som tilsvarende nivået det har lagt på i flere år. Styret bestemmer selv fordeling basert på medlemmers bidrag i perioden.

5. Valg

Følgende er på valg:

- Styreleder
- Styremedlem
- Styremedlem
- Styremedlem
- Varamedlem

5.1 Valg av styreleder

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

5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for to år om gangen.

5.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

5.5 Valg av valgkomité

6. Saker

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

6.1 Endring av vedtekter

Saken er tatt opp av Styret.

Det foreslås å gjøre mindre justeringer i vedtektene.

§5: Sameieavgift

Nåværende tekst: "Utgifter til kabel-tv fra Telenor betales av den enkelte seksjonshaver i henhold til valgt abonnement".

Endres til: "Sameiet har felles avtale for internett/tv for alle boligseksjoner. Utgifter for dette belastes den enkelte seksjonshaver."

Bakgrunn for endring: Forslag om å gjøre den mer generell. Fra og med 2025 har sameiet avtale med Bergen Fiber hvor seksjonseiere betaler for grunnpakke via sameieavgift, og for egne valg direkte til leverandør.

§6: Registrering av sameiere.

Nåværende tekst: "Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering."

Endres til: "Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering. Eier er ansvarlig for å melde fra om leietaker(e). Dersom Sameiet benytter en nettbasert portal som muliggjør registrering av slik informasjon, skal det registreres der."

Bakgrunn: Alle eiere er pliktig til å registerer leietakere iht vedteker. Styrets oppfatning er at dette i liten grad gjøres. Vestbo har nylig informert om at de har en løsning for det i Vestbo portalen.

§10 Sameiemøte

Nåværende tekst: "Ordinært sameiemøte holdes hvert år innen utgangen av april måned."

Endres til: "Ordinært sameiemøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned."

Bakgrunn: Normalt sett har sameiemøte/årsmøte vært holdt i mai eller juni. April er lite realistisk å få til ettersom vi må både ha regnskapet avsluttet, revisor skal godkjenne det, og Styret skal forberede dokumentasjon.

Forslag til vedtak: Forslag til endring vedtas.

6.2 Beregningsgrunnlag felleskostnader

Saken er tatt opp av Styret.

Styret har gjennomgått beregningsgrunnlag for sameieavgift ettersom det er fremkommet informasjon om at det er betydelig avvikende fordeling av sameieavgift mellom seksjoner.

Styret har vurdert at sameiet ikke følger korrekt beregningsmetodikk for fordeling av sameiets felleskostnader. Kostnadene fordeles basert på sameiebrøk, men sameiebrøk er ikke korrekt beregnet basert på bruksareal. Det fører til et avvik på over 10% for flere seksjoner. Det virker som at halvparten av boligseksjonene er påvirket.

Hva sier vedtekene?

Fordeling av felleskostnader følger av §3 Fellesutgifter som sier at *"Fellesutgifter skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøken(...)"*. Fakturering utføres av Vestbo og er basert på sameiebrøk.

Videre står det at *"Dette gjelder kun bruksareal, og ikke tilleggsareal (eks. lager i kjeller, private balkonger og lignende)."* Det er her sameiet har avvik. Det har vist seg at det er betydelig avvikende bruksareal i forhold til hva som er faktisk bruksareal for

flere seksjoner.

Formel iht. vedtekter: Seksjonens bruksareal / Alle seksjoners bruksareal = Sameiebrøk for seksjonen

Hva er skjedd?

Styret har vært i kontakt med Vestbo for dokumentasjon, hentet ut tinglyste dokumenter fra Kartverket og bedt Bergen kommune for innsyn.

I 2006 ble det fra utbygger sendt inn tegninger (vedlegg 3) av bygget til Bergen kommune for å søke om rammetillatelser til oppføring av seksjoner slik bygget fremstår i dag. Disse tegningene har arealanvisning som er lik søknad om seksjonering til Bergen kommune (vedlegg 1) og er grunnlag for sameiebrøk.

I 2007 sendte samme utbygger inn tegninger for ferdigattest av endringer med ny arealoppmåling til Bergen kommune (vedlegg 4). Dette er samme areal seksjonene er solgt som.

De nye tegningene viser ikke endring av visuelt areal, men antall kvm er endret for rundt halvparten av boligseksjonene (tall er printet på tegninger). Dette er ikke oppdatert i seksjonering/sameiebrøk.

Fra Vestbo har vi fått en oversikt som utbygger har datert 01.03.2007. Tabelloversikten (Vedlegg 2) viser en oversikt over alle seksjoner, bruksareal pr. seksjon og estimerte felleskostnader basert på bruksareal. Dette som grunnlag for fakturering. I tabellen har alle seksjoner med lik bruksareal, også like felleskostnader. Disse arealene er lik areal på tegninger som var vedlagt søknad om ferdigattest (avvik på 1 av 41 seksjoner)

Hvordan vurderer Styret dette:

Styret har innhentet juridisk vurdering fra Vestbo som sier at det ihht. vedtektene skal fordeles felleskostnader etter sameiebrøk, og at sameiebrøk skal være basert på bruksareal. De tar ikke stilling til dokumentet de har mottatt fra utbygger som viser en fordeling av felleskostnader basert på bruksareal fra ferdigattest.

Styret mener at det rent prinsipielt er bruksareal som skal ligge til grunn for en rettferdig fordeling av felleskostnader. Dette prinsippet er fulgt ved senere endringer av enkeltseksjoners sameiebrøk. Videre kan ikke Styret se at sameiet har gyldig grunn for å skjevfordele felleskostnader mellom eiere når det ikke er basert på hverken bruksareal eller tilleggsareal (som uansett skal utelates).

Vedlegg:

- Vedlegg 1: Søknad om seksjonering
- Vedlegg 2: Utbygger sin oversikt over fellesutgifter pr. seksjon
- Vedlegg 3: Tegninger fra Rammesøknad
- Vedlegg 4: Tegninger fra Ferdigattest

(For å forenkle saksfremlegget er det sett bort fra seksjoner som i ettertid av renovering i 2006/2007 har justering sitt bruksareal slik at det avviker fra tegning om ferdigattest)

Forslag til vedtak: Sameiemøte bekrefter tolkning av §3 Fellesutgifter at det er "(...) kun bruksareal, og ikke tilleggsareal (eks. lager i kjeller, private balkonger og lignende)." som danner grunnlag for en

korrekt fordeling av felleskostnader i sameiet.

Det vedtas at Styret må innhente ny arealoppmåling for å rette feil i fordeling av kostnader. Oppmåling skal ta utgangspunkt i det bruksareal-begrepet som i dag er praksis for arealoppmåling uten å være i konflikt med §3 i vedtektene.

6.3 Vinduer næringslokaler

Se vedlegg.

Saken er meldt inn fra S207 Eiendom AS. Eier av seksjon 2.

6.4 Fuktproblemer i bakgård

Se vedlegg.

Saken er meldt inn fra S207 Eiendom AS. Eier av seksjon 2.

6.5 Vedlikehald av balkongar og rekkverk på desse

Sak meldt inn av seksjon 36.

Ansvaret for vedlikehald av balkongar og rekkverk på desse er noko uklart. I vedtektene heiter det at sameiget har ansvaret for alt utvendig vedlikehald, men vi har forstått at det er praktisert at det er seksjoneigarane sjølv som stort sett har vedlikehalde balkonggolv og rekkverk. Det er no eit problem at mange av rekkverka er svært rusta og skjemmer fasaden på bygget. Dersom det framleis skal vera slik at det er seksjonseigarane som skal ha ansvaret for vedlikehald av desse, må styret i større grad senda ut påminning og rettleiing om framgangsmåte. Det same bør gjelda vedlikehald av golvet på balkongane. Når det gjeld sjølve betongkonstruksjonen på balkongane er dette openbert ansvaret til sameiget. Vi registrerer at det er byrjande forvitring i betongen. Dette må sameiget ta tak i.

Forslag til vedtak: Styret engasjerer vaktmeister eller anna firma til å undersøka den tekniske tilstanden på balkongane, og set i verk tiltak på bakgrunn av dette. Styret sender ut oppmoding til seksjonseigarane ein gong for året om vedlikehald av rekkverk og evt. golv, med vedlagt tilrådd framgangsmåte.

6.6 Behov for vedlikehold av fasade i 1. etasje

Sak meldt inn av seksjon 36.

Utvendig fasade i første etasje mot gata ser noko «shabby» ut. Dersom det ikkje skal skiftast vindauge i næringslokala (jfr. sak på årsmøte i fjor) bør utvendige lister/ karmar kring vindauge og dørar i næringlokala målast, då desse no er prega av byrjande forfall.

Forslag til vedtak: Styret engasjerer målarfirma til å måla utvendige lister og karmar kring vindauge og dørar i næringslokala.

6.7 Informasjonskanaler

Sak meldt inn av seksjon 36.

Det er generelt behov for betre informasjon frå styret og dialog mellom styret og seksjonseigarane:

- Nettsida www.s207.no er ikkje lenger tilgjengeleg.
- Facebooksida fungerer dårleg, ved at styret ikkje brukar sida aktivt som informasjonskanal og heller ikkje svarar så ofte på spørsmål her. Dersom vi skal ha denne sida, bør den brukast meir aktivt.
- Både på nettsida og facebooksida låg/ligg mange dokument med generell

informasjon. Dei dokumenta som framleis er relevante bør samlast på ein stad, anten på nettsida eller på Min Side på Vestbo.
- Kanskje kan også sms-varsel brukast i tillegg til e-post.

Forslag til vedtak: Styret skal legga større vekt på god informasjon og dialog, gjennomgå noverande informasjonskanalar og stader der viktige dokument er lagra og ta stilling til korleis dette best kan organiserast.

6.8 Generelt vedlikehold av bygget

Styret ønsker å ha en diskusjon rundt hvilke områder sameiere ser at det er behov for vedlikehold.

Fullmakt

Undertegnede gir herved (fyll inn navn):_____

fullmakt til å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøte for Ss Strandgaten 207 tirsdag 09.06.2026

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 Ss Strandgaten 207

Virksomhetens art og lokalisering

Sameiet består 39 boligseksjoner og to næringsseksjoner av eiendommen Gnr 165 og Bnr 77, 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

Styret har hatt fem styremøter i 2025 og kontinuerlig kontakt for å følgje opp saker. Det kommer ukentlig og i perioder daglig, flere henvendelser til Styret av mindre og større art. Det innkalles til styremøter når det er behov for vedtak i større saker.

Styrets viktigste arbeidsoppgaver i beretningsperioden har vært organisering av:

Installasjon av Fiber for boligseksjoner

I mars 2025 ble det installert fiber for boligseksjonene. Det ble trukket kabler og installert uten kostnad for sameiet, og med en 20% reduksjon i månedlige kostnader med et bedre produkt. Styret har fulgt opp Årsmøte og valgt leverandører Bergen Fiber / Altibox.

Eiendeler i fellesareal

Det er dessverre fortsatt for mye eiendeler som legges i fellesareal. Spesielt er det et problem i -2. Styret vil igjen gi beskjed om at ingen eiendeler skal oppbevares i fellesareal. Det er et pappnedkast ved Tollbodallmenningen, og BIR sin miljøbuss stopper ved Tollbodkaien onsdager. Det er kort vei for å kvitte seg med ting en ikke skal ha lengre, enten for gjenbruk eller ombruk.

Tyveri og dører

I starten av 2025 var det flere tyverier fra boder i -2. Låsediseplinen er betydelig økt i løpet av året noe som trolig har gitt effekt. Det er fortsatt en utfordring med hoveddør som ikke lukkes skikkelig. Her har Styret vært i kontakt med låssmed flere ganger, men problemer ser ut til å komme tilbake. Videre har Styret opplevd at enkelte låses "deaktiveres" eller dører settes åpen av praktiske årsaker. Dette må opphøre, og Styret oppfordrer alle som ser en åpen eller ulåst dør om å lukke og låse dersom det ikke er noen i nærheten.

Lys

Ved en gjennomgang av bygget ble det identifisert flere lys som ikke fungerte. Disse ble i året byttet ut med nyere lysarmatur, totalt 11 stykk. Det ble og byttet en lysbryter. Vi er fortsatt ikke helt i mål med å utbedre lys. Utendørs lys på takterasse nord fungerer ikke, og det har vært utfordrende å tilbud på dette arbeidet tross flere forsøk/purringer.

Vedlikehold av ventilasjonsanlegg

Høsten 2025 ble det gjennomført kartlegging av behov for ventilasjonsrens av rør. Det kom mange tilbakemeldinger, og basert på det ble det innhentet tilbud og inngått avtale med Ventilasjonsmannen AS som gjennomførte ventilasjonsrens i første halvdel av 2026. Det ble påpekt at enkelte seksjoner ikke virker å være koblet på felles ventilasjonssystem. Dette ber Styret hver enkelt seksjonseier kontrollere selv dersom det ikke er avtrekk fra vifte.

Norgespris

Styret gjennomførte tidlig høst 2025 en vurdering av om vi skulle knytte sameiet til ordningen med Norgespris for strøm og fjernvarme. Denne gir oss en fastpris på energi. Analysen som ble utarbeidet tilsa at vi ville ha en årlig besparelse på kr 2000 i strøm, og kr 25 000 i fjernvarme dersom vi inngikk Norgespris. Med det som bakgrunn inngikk styret avtale med Norgespris med virkning fra 01.12.2025. Den varer til 31.12.2026. Basert på nivået på strømprisen hittil i 2026 forventer Styret at besparelsen er større enn det analysen la til grunn.

Plassering av midler

Styret har vedtatt å plassere kr 1.000.000 på Høyrente med 31 dagers binding, og kr 400 000 på høyrentekonto uten binding. Rentene på disse produktene er hhv. 3,0% og 2,25% innskuddsrente. Styret er ikke fornøyd med dette rentenivået og mener banken vår - Heder Bank - ikke gir oss en god rente. Dersom vi finner et bedre produkt vil Styret inngå avtale med annen bank for å plassere langsiktig kapital avsatt til fremtidig vedlikehold.

Diverse annet:

Vindu i 5 etg punkterte og måtte skiftes
Glass i rekkverk på takterrasse knuste i stormen Amy og vi måtte ha inn glassmester for å sette inn nye glass

I året som kommer mener styret det vil være riktig å konsentrere seg om et fortsatt fokus på god økonomistyring og at sameiet skal ha en trygg økonomi og bygget og fellesareal være i god stand.

Av vedlikeholdskostnader vi vet kommer:

Heis ca. kr 250 000
Vask og beis av takterrasse Nord.

Styret ønsker å utarbeide en infoskriv til nye eiere. Dette hadde vi for en del år siden men det er ikke noe oppdatert skriv som sendes ut. Dersom seksjonseiere har innspill til et slik skriv, eller ønsker å bidra med å lage et, ta gjerne kontakt med styret!

Kommentar til regnskap 2025 og budsjett 2026

Inntektene til sameiet består av innbetalinger av felleskostnader fra eiere og var i 2025 kr 1 610 946. Det er kr 400 000 mindre enn 2024 noe som skyldes at ekstra innbetaling for vedlikehold ikke har vært innkrevd i 2025. Styret forventer ikke at sameieavgiften skal økes det kommende året.

Felleskostnader som innbetales av seksjonseiere består av sameieavgift, a konto varme og for boligseksjoner, tv/internett. Nærmere informasjon om beløp for ulike kategorier finnes på Mine Side hos Vestbo.

Driftskostnadene for 2025 var kr 1 092 736. Dette er noe lavere enn 2024 og skyldes i hovedsak lavere kostnader for vedlikehold. Styret forventet at kostnader for ventilasjonsrens og heis skulle komme i 2025, men det kommer i 2026. Vi forventer derfor at vedlikeholdskostnadene vil øke en del i 2026 noe budsjettet og viser. Styret har en konservativ tilnærming til bruk av penger ettersom vi i flere år har hatt store ekstra innbetalinger for å dekke vedlikehold av fasade. Videre så er det deler av bygningsmassen som trenger vedlikehold fremover, noe som trolig vil føre til økt forbruk på vedlikehold.

Av kostnader for å drifte sameiet og bygget så kommer styrehonorar, forretningsførsel

(Vestbo) og revisjon (EY). Disse holder tilsvarende nivå som tidligere år medtatt inflasjon.

Energikostnadene er elektrisitet til blant annet lys og heis, og fjernvarme i fellesområder. Dette er priser vi i liten grad styrer selv siden det følger markedsprising, men styret følger med på forbruket når fakturaer kommer. Fra 01.12.2025 til 31.12.2026 er prisen sikret med Norgespris. Fjernvarme til seksjonene er ikke en del av regnskapet til sameiet, det faktureres sameierne etter avlesning to ganger i året.

Vaktmestertjenester kom i 2025 på kr 191 802. Det inkluderer vaktmester som utfører diverse arbeid, vasketjenester og matte-abonnement. Nivået er tilsvarende som året før.

Totalt sett gikk sameiet med et overskudd på kr 518 210, det skyldes som nevnt over utsatte kostnader, spesielt for utbedring av heis og ventilasjon. Styret forventer ikke et tilsvarende overskudd for 2026, og budsjetterer med et lite driftsoverskudd.

Internkontroll / HMS

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

Vi har hatt HMS runde på bygget og har en åpen styresak på brannkontroll på bygget som ikke er utført. Dette må utføres i 2026.

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 22.05.2025 bestått av:

Styreleder, Andreas Haugland
Styremedlem, Torbjørn Angeltveit
Styremedlem, Ronny Hosøy Røst
Styremedlem, Thomas Alexander Herdlevær
Varamedlem, Niklas Sangolt Søvik

Av styrets medlemmer er følgende på valg:

Leder

Styremedlem

Styremedlem

Varamedlem

Årsmeldingen er godkjent av styret.

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		1 230 540	1 230 540	1 230 540	1 230 540
Andre inntekter	3	380 406	844 382	277 980	365 664
SUM INNTEKTER		**1 610 946**	**2 074 922**	**1 508 520**	**1 596 204**
KOSTNADER:					
Styrehonorar	4	50 000	60 000	60 000	60 000
Arbeidsg.avg., personalkostn.	4	7 050	8 460	8 460	8 460
Forretningsførsel		105 204	92 508	101 105	109 412
Andre honorarer		0	5 130	5 125	0
Revisjon		8 900	8 900	9 400	8 900
Forsikringspremier		297 543	242 868	291 600	330 000
Energikostnader		49 370	53 074	60 000	56 000
Andre driftskostnader	5	448 597	455 638	501 000	465 653
Vedlikehold	6	126 072	279 437	375 000	504 601
SUM KOSTNADER		**1 092 736**	**1 206 015**	**1 411 690**	**1 543 026**
DRIFTSRESULTAT		**518 210**	**868 907**	**96 830**	**53 178**
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		29 107	19 209	0	0
NETTO FINANSPOSTER		**29 107**	**19 209**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT	1, 2	**547 317**	**888 116**	**96 830**	**53 178**
Overføringer og disponeringer		**547 317**	**888 116**	**0**	**0**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer:			
Kundefordringer		3 746	5 950
Restanser felleskostnader		28 548	19 573
Vestbo i mellomregning		0	1 404 447
Andre fordringer		147 691	488 173
Bankinnskudd og kontanter:			
Innestående bank		1 818 316	0
Sum omløpsmidler		**1 998 301**	**1 918 143**
SUM EIENDELER		**1 998 301**	**1 918 143**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
OPPTJENT EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital	2	1 778 467	1 231 150
Sum opptjent egenkapital		**1 778 467**	**1 231 150**
Sum egenkapital	**2**	**1 778 467**	**1 231 150**
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Kortsiktig gjeld:			
Forskuddsbetalt felleskostnader		19 428	51 182
Leverandørgjeld		82 806	518 210
Annen kortsiktig gjeld		117 600	117 600
Sum kortsiktig gjeld		**219 834**	**686 992**
Sum gjeld:		**219 834**	**686 992**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 998 301**	**1 918 143**

Sted:_____, dato:_____

Andreas Haugland
Styreleder

Thomas Alexander Herdlevær
Styremedlem

Torbjørn Angeltveit
Styremedlem

Ronny Hosøy Røst
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.	**1 231 150**	**343 034**
B. Endring disponible midler		
Årsresultat (se resultatregnskap)	547 317	888 116
B. Årets endring i disponible midler	**547 317**	**888 116**
C. Disponible midler	**1 778 467**	**1 231 150**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans	0	1 404 447
Kortsiktige fordringer	179 985	513 695
Kontanter og bankinnskudd	1 818 316	0
Omløpsmidler	**1 998 301**	**1 918 143**
Kortsiktig gjeld	**-219 834**	**-686 992**
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	**1 778 467**	**1 231 150**

Note 2 - Egenkapital

	01.01.2025	Årets resultat	31.12.2025
Endring av egenkapital i år			
Annen egenkapital	1 231 150	547 317	1 778 467
Sum egenkapital 31.12.	**1 231 150**	**547 317**	**1 778 467**

Note 3 - Andre inntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
3616 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	260 442	275 184
3620 Innkreving strøm	2 796	2 796
3900 Annen driftsinntekt	117 168	566 402
Sum	**380 406**	**844 382**

Konto 3900 - Sameieavgift næring 2 seksjoner kr 117 168,-

Note 4 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
5330 Styrehonorar	50 000	60 000
5400 Arbeidsgiveravgift	7 050	8 460
Sum	**57 050**	**68 460**

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i regnskapsåret.

Note 5 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6330 Vaktmestertjenester	191 802	180 173
6980 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	256 795	275 465
Sum	**448 597**	**455 638**

Note 6 - Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	49 404	257 719
6640 Periodisk vedlikehold	75 504	12 456
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	1 165	9 262
Sum	**126 072**	**279 437**

Resultat og balanse med noter for Ss Strandgaten 207.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Ss Strandgaten 207

Styreleder	Andreas Haugland (sign.)	20.04.2026
Styremedlem	Ronny Hosøy Røst (sign.)	08.04.2026
Styremedlem	Torbjørn Angeltveit (sign.)	07.04.2026
Styremedlem	Thomas Alexander Herdlevær (sign.)	07.04.2026

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 Seksjonssameiet Strandgaten 207

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Seksjonssameiet Strandgaten 207 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: Z4DL7-20USZ-6KIKF-W5F3G-UGA8R-QOS0D

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, 27. april 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: Z4DL7-20USZ-6KIKF-W5F3G-UGA8R-QOS0D

A member firm of Ernst & Young Global Limited

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
2026-04-27 14:05:41 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: Z4DL7-20USZ-6KIKF-W5F3G-UGA8R-QOS0D

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.

Vedtekter for
Seksjonssameiet Strandgaten 207

VEDTATT I SAMEIERMØTE DEN 25. SEPTEMBER 2006

Sist endret 07.06.2022

§ 1

NAVN OG FORMÅL

Eierseksjonssameiet ("**Sameiet**") består av 39 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner i henhold til seksjonsbegjæring for gnr. 165, bnr. 77 i Bergen kommune.

Navnet på Sameiet er Seksjonssameiet Strandgaten 207.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes felles interesser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§ 2

ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Seksjonene kan ikke skilles fra deltakerinteressen i Sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet som er knyttet til bruksenheten samt én bod etter sameiets anvisning.

Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene i disse vedtektene, samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet. Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

Sameiet har ikke oppløsningsrett.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare benyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjonene.

Næringslokalene kan ikke benyttes til virksomhet som medfører forurensning for beboerne, slik som støy (eks. nattklubb, diskotek el. l), industriproduksjon eller annen virksomhet som er til sjenanse for beboerne.

Utleie av næringsseksjonene kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn til det.

Fellesanlegg må ikke benyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjoner.

Det er ikke tillatt å endre låssylindere på seksjonenes ytterdører da alle seksjoner skal være tilknyttet felles låssystem. Ved defekt lås eller tap av nøkler kontaktes styret for rekvisisjon.

§ 3

FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet.

Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøken, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall.

Dette gjelder kun bruksareal, og ikke tilleggsareal (eks. lager i kjeller, private balkonger og lignende).

Dette gjelder både for nærings- og boligseksjoner.

Det er dessuten avtalt en særlig brøk for næringsseksjonene (se under).

De øvrige sameierne har legalpant i seksjonen for krav mot sameiere i tråd med sameieforholdet. Pantekravet for hver bruksenhet kan ikke overstige det til enhver tid gjeldende Folketrygdens grunnbeløp (**1G**) på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Ved forsinket betaling av felleskostnader påløper lovens forsinkelsesrente.

Næringslokaler

Lokalene på gateplan berører i liten grad boligseksjonene i sameiet og har ingen disposisjonsrett til fellesarealer som beboerne benytter, for eksempel takterrasser og felles gangarealer i etasjene oppover i bygget. Kostnader tilknyttet disse arealene dreier seg om vask av ganger, heisservice, administrasjon gjennom Vestbo, vaktmesterutgifter m.v.

Faktor som legges til grunn for bruksareal for næringsseksjonene settes til 0,5 av boligbrøken for avregning og fakturering av felleskostnader som påløper til sameiet.

§ 4

VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon, samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler den enkelte sameier fullt ut for egen regning.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, for elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr – herunder trappeoppganger og inngangsdørene til oppgangene er Sameiets ansvar.

§ 5

SAMEIEAVGIFT

Til dekning av fellesutgifter betaler hver sameier forskuddsvis per måned et beløp som svarer til 1/12 av vedkommende sameiers beregnede andel av årets fellesutgifter.

Månedsinnbetalingen kan også dekke avsetning til midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.

Inntekter fra utleie av parkering i bakgården er sameiets inntekter. Det er dog avtalt at næringsseksjonene på gateplan har førsterett til å leie disse til markedspris.

Utgifter til kabel-tv fra Telenor betales av den enkelte seksjonshaver i henhold til valgt abonnement.

§ 5A

VEDLIKEHOLDSFOND

Det opprettes et vedlikeholdsfond.

Formålet med fondet er å sette av midler til nødvendig oppgradering og vedlikehold av bygningsmassen i samsvar med vedlikeholdsplanene for sameiet.

Disponering av midlene vedtas av sameiermøtet med alminnelig flertall på bakgrunn av de forslagene som er utarbeidet av styret i tråd med vedlikeholdsplanene for sameiet (BEVAR-avtalen eller tilsvarende).

Innbetaling vedtas av sameiermøtet og fastsettes med utgangspunkt i hver seksjons sameieavgift pr måned beregnet ved sameiebrøk, likevel begrenset til maks 10 x dette beløpet per regnskapsår.

§ 6

REGISTRERING AV SAMEIERE

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

§ 7

STYRET

Sameiet skal ha et styre som består av en leder og fire styremedlemmer samt en vara. Styrets leder skal være både eier og beboer i sameiet. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall.

Valgperioden er to -2- år.

Styrets leder velges særskilt av sameiermøtet.

§ 8

STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret har kompetanse til å treffe alle beslutninger som etter eierseksjonsloven og/eller vedtektene ikke er lagt til sameiermøtet.

Avgjørelser som kan fattes av et alminnelig flertall i sameiermøtet, kan også fattes av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift.

Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter Sameiet og tegner Sameiets navn.

Styret kan utstede prokura med de begrensninger som gjelder etter prokuraloven.

§ 9

OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det er behov for.

Ett styremedlem eller forretningsfører kan hver for seg kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall.

Ved stemmelikhet utgjør styrelederens stemme utslaget.

De som stemmer for et vedtak må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede og det ikke er valgt nestleder, skal styret velge en møteleder.

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

§ 10

SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøte skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8 -åtte- virkedager, og høyst 20 -tjue- virkedager.

Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, men likevel ikke kortere enn 3 -tre - virkedager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene skal vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører hver for seg kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

§ 11

SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøtet skal følgende saker behandles;

(a) Konstituering,

(b) Styrets årsberetning,

(c) Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning,

(d) Valg av styremedlemmer,

(e) Andre saker nevnt i innkallingen.

§ 12

MØTELEDELSE OG INNKALLING

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier.

Med de unntak som følger i medhold av lov eller vedtektene, avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmene.

Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler flertall av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om;

(f) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold, med unntak av at eier av seksjon 41 har rett til å videreføre heis til 9. etasje for egen regning.

(g) Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller til utvidelse av eksisterende bruksenheter,

(h) Salg, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,

(i) Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,

(j) Samtykke til endring av formål, bruksenhet til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetallet,

(k) Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller brukerinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, jf. esl § 30.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 13

OM SAMEIERMØTET

Hver seksjon har en stemme.

Sameierne har rett til å avgi stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår.

Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til à uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og over alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp ved møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet.

Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 14

REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært sameiermøte.

Revisoren skal være statsautorisert.

§ 15

FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at Sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi
instruks til dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller meddele dem avskjed.

Ansettelse kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke mer enn fem år.

§ 16

MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for gjentatte advarsler i vesentlig grad misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. esl. §26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 17

FRAVIKELSE

Medfører en sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameiernes oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. esl. § 27.

§ 18

BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskiftning av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og lignende, skal skje etter en samlet plan for bygningen og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg / påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

Hvis det søkes om endringer av ikke-uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet om godkjennelse for sameiermøtet til avgjørelse.

§ 19

ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i Sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 20

HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTET OG STYRET

Ingen kan, som sameier eller ved fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar.

Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

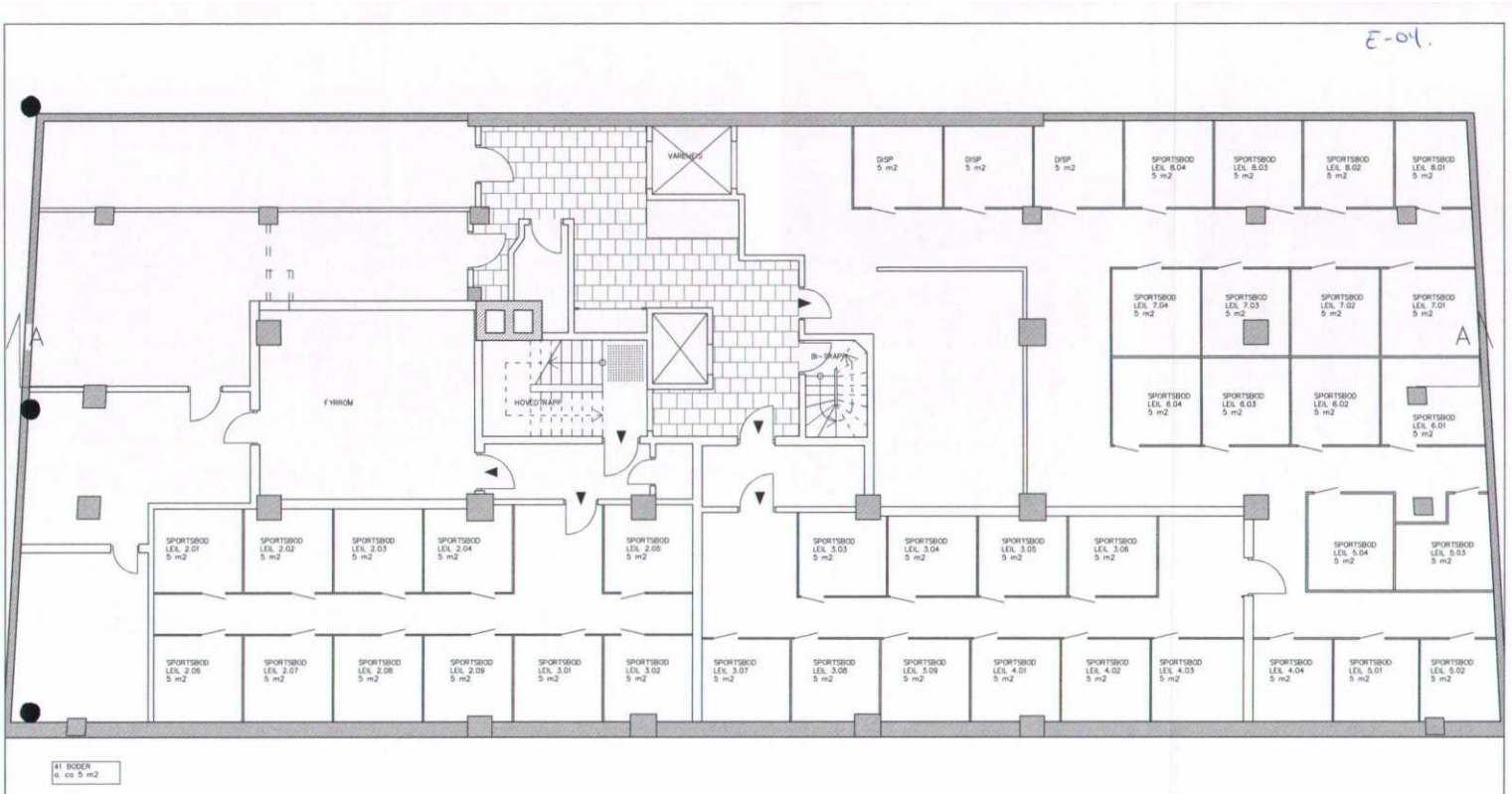
Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen- eller avgjørelsen av noe som vedkommende har en personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 21

FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997.

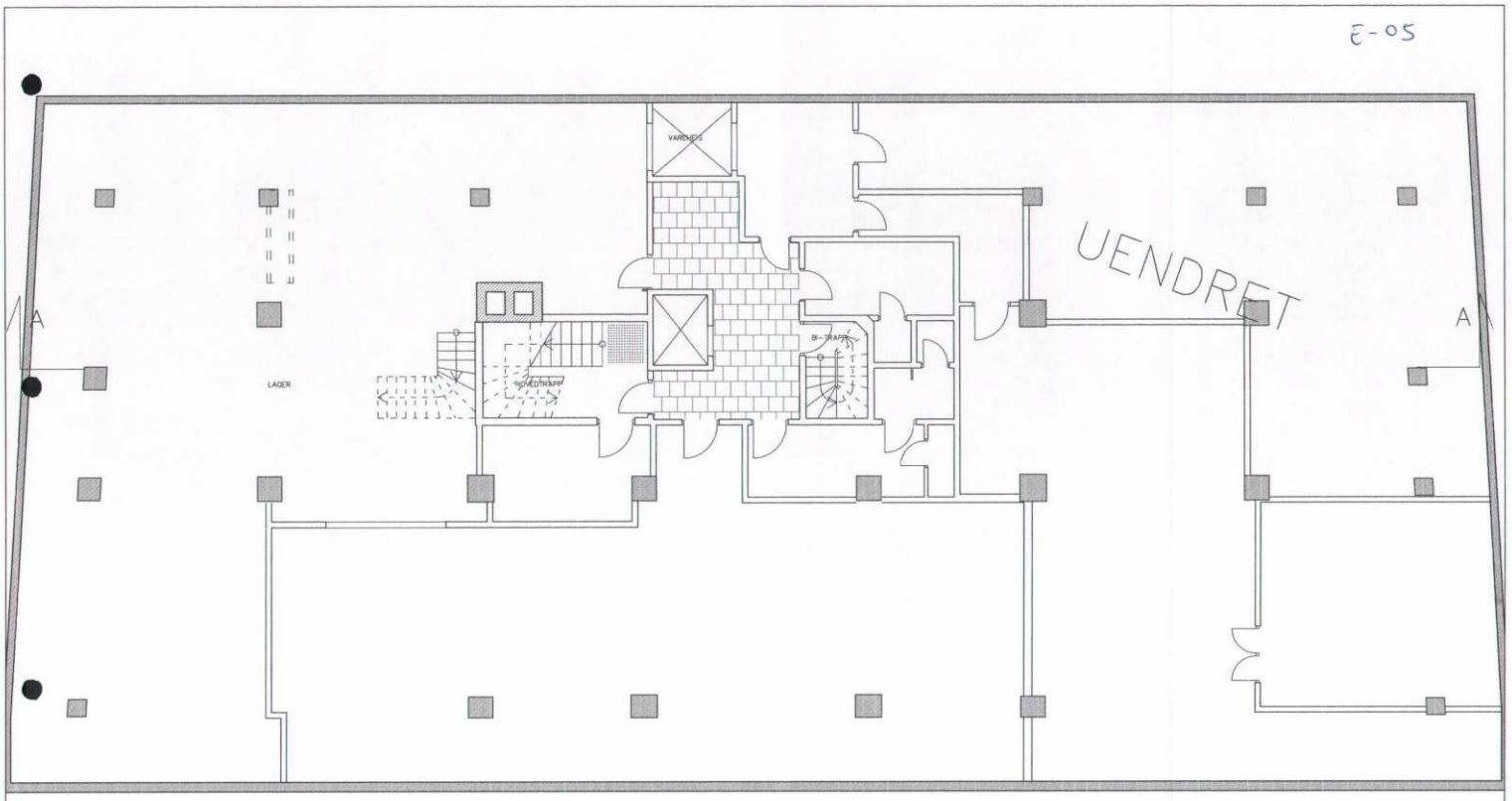
E-04.



PLAN UNDERKJELLER
NY SITUASJON, boder/fellesarealer

	G nr. 165, B nr. 77			SØKNAD	kontr.	ansv.	mål 1:100 / dato 10.01.06 / tegnet av N.T.
tiltakshaver STRANDGATEN 207 AS	prosjekt STRANDGATEN 207 2004 BERGEN	REV.	ENDRINGEN GJELDER / DATO / KONTR.	prosjekt STRANDGATEN 207 PLAN UNDERKJELLER	OVE GRUNG SIV.ARK.MNAL SANDBREKKETOPPEN 30 5224 NESTTUN TLF 55987025, FAX 55987029 MAIL firmo@grung.as		A1–02 prosjektnr. 119 / tegn.nr. / rev.

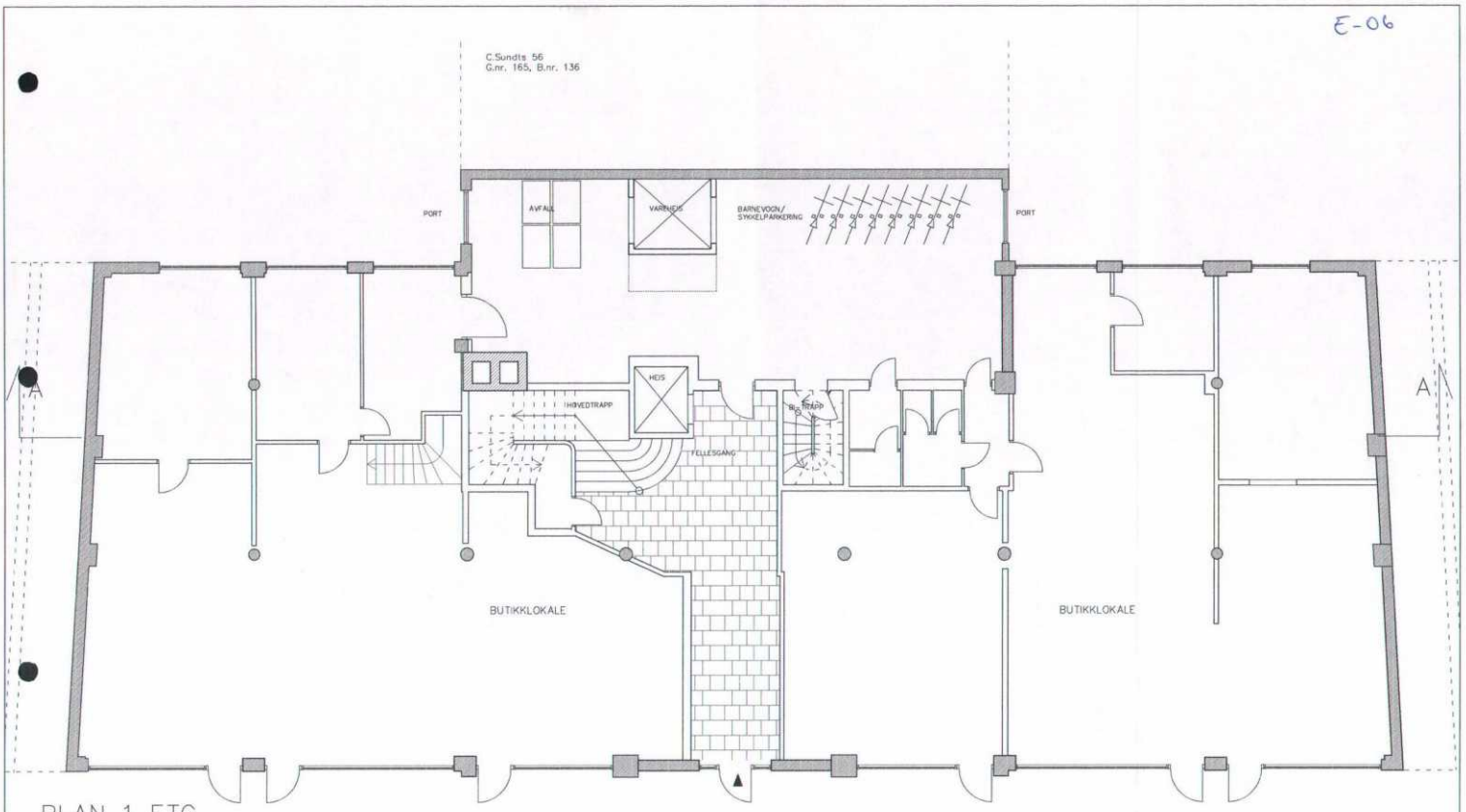
E-05



PLAN KJELLER
NY SITUASJON

	G nr. 165, B nr. 77			SØKNAD	kontr. ansv.	mål 1:100	dato 10.01.06	tegnet av N.T.
tiltakshaver STRANDGATEN 207 AS	prosjekt STRANDGATEN 207 2004 BERGEN	REV.	ENDRINGEN GJELDER DATO KONTR.	prosjekt STRANDGATEN 207 PLAN KJELLER	OVE GRUNG SIV.ARK.MNAL SANDBREKKETOPPEN 30 5224 NESTTUN TLF 55987025, FAX 55987029 MAIL firma@grung.as	A1–03		
						prosjektnr. 119	tegn.nr.	rev.

E-06



PLAN 1 ETG
NY SITUASJON

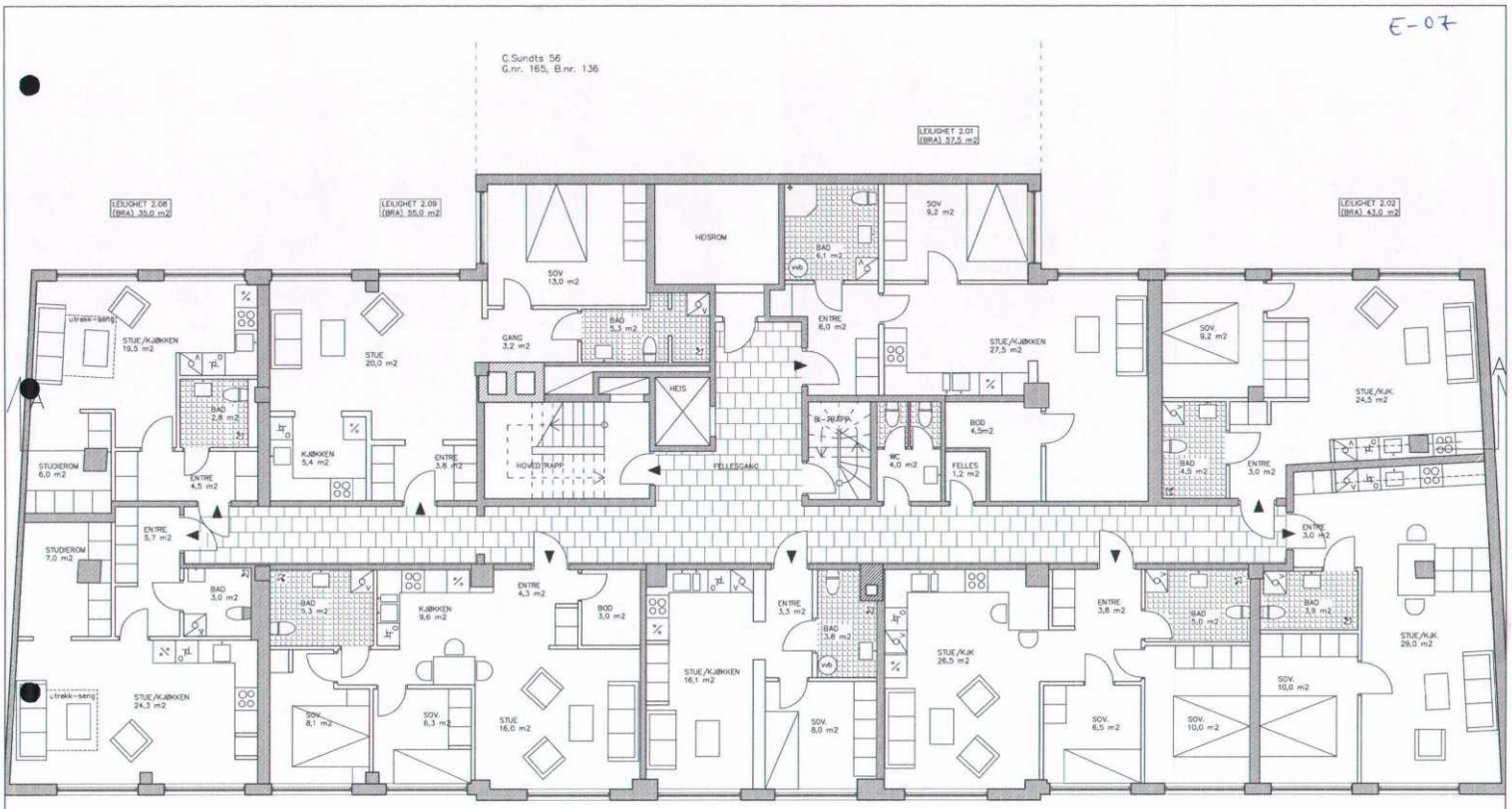
	G nr. 165, B nr. 77
tiltakshaver STRANDGATEN 207 AS	prosjekt STRANDGATEN 207 2004 BERGEN

REV.	ENDRINGEN GJELDER	DATO	KONTR.

SØKNAD — kontr. — ansv.

prosjekt		mål	dato	tegnet av
STRANDGATEN 207 PLAN 1 ETG.	OVE GRUNG SIV.ARK.MNAL SANDBREKKETOPPEN 30 5224 NESTTUN TLF 55987025, FAX 55987029 MAIL firma@grung.as	1:100	10.01.06	N.T.
		A1 – 04		
		prosjektnr. 119	tegn.nr.	rev.

E-07



PLAN 2 ETG
NY SITUASJON, 9 LEILIGHETER

	G nr. 165, B nr. 77
tiltakshaver STRANDGATEN 207 AS	prosjekt STRANDGATEN 207 2004 BERGEN

REV.	ENDRINGEN GJELDER	DATO	KONTR.

SØKNAD

kontr. ansv.

prosjekt
STRANDGATEN 207
PLAN 2 ETG.

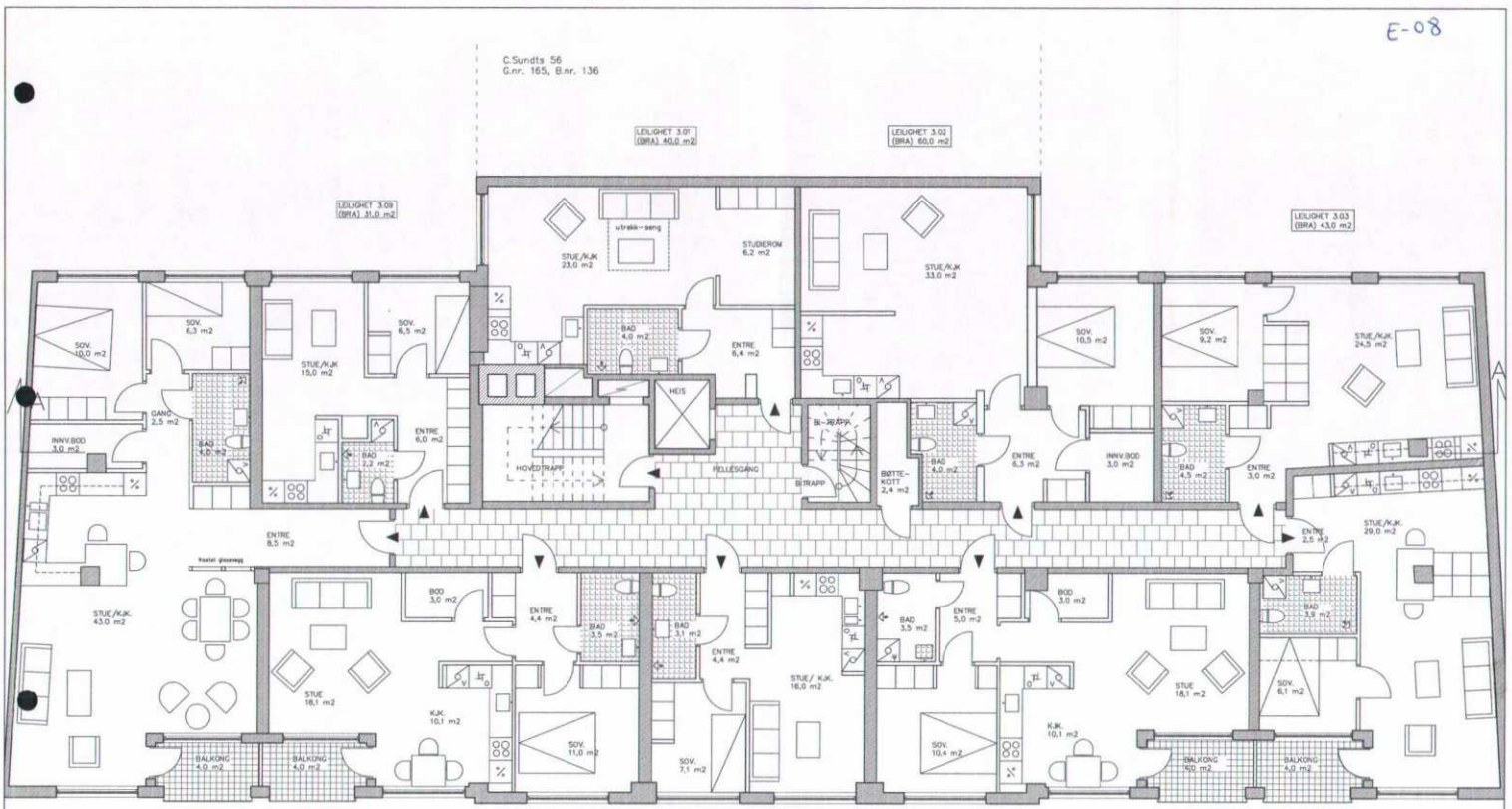
OVE GRUNG SIV.ARK.MNAL
SANDBREKKETOPPEN 30
5224 NESTTUN
TLF 55987025, FAX 55987029
MAIL firma@grung.as

mål	dato	tegnet av
1:100	10.01.06	N.T.

A1–05

prosjektnr. 119 tegn.nr. rev.

E-08



PLAN 3 ETG, 9 LEILIGHETER

Strandgaten

NY SITUASJON,

	G nr. 165, B nr. 77
tiltakshaver STRANDGATEN 207 AS	prosjekt STRANDGATEN 207 2004 BERGEN

REV.	ENDRINGEN GJELDER	DATO	KONTR.

SØKNAD	kontr.	ansv.	mål	dato	tegnet av
			1:100	10.01.06	NT/OG

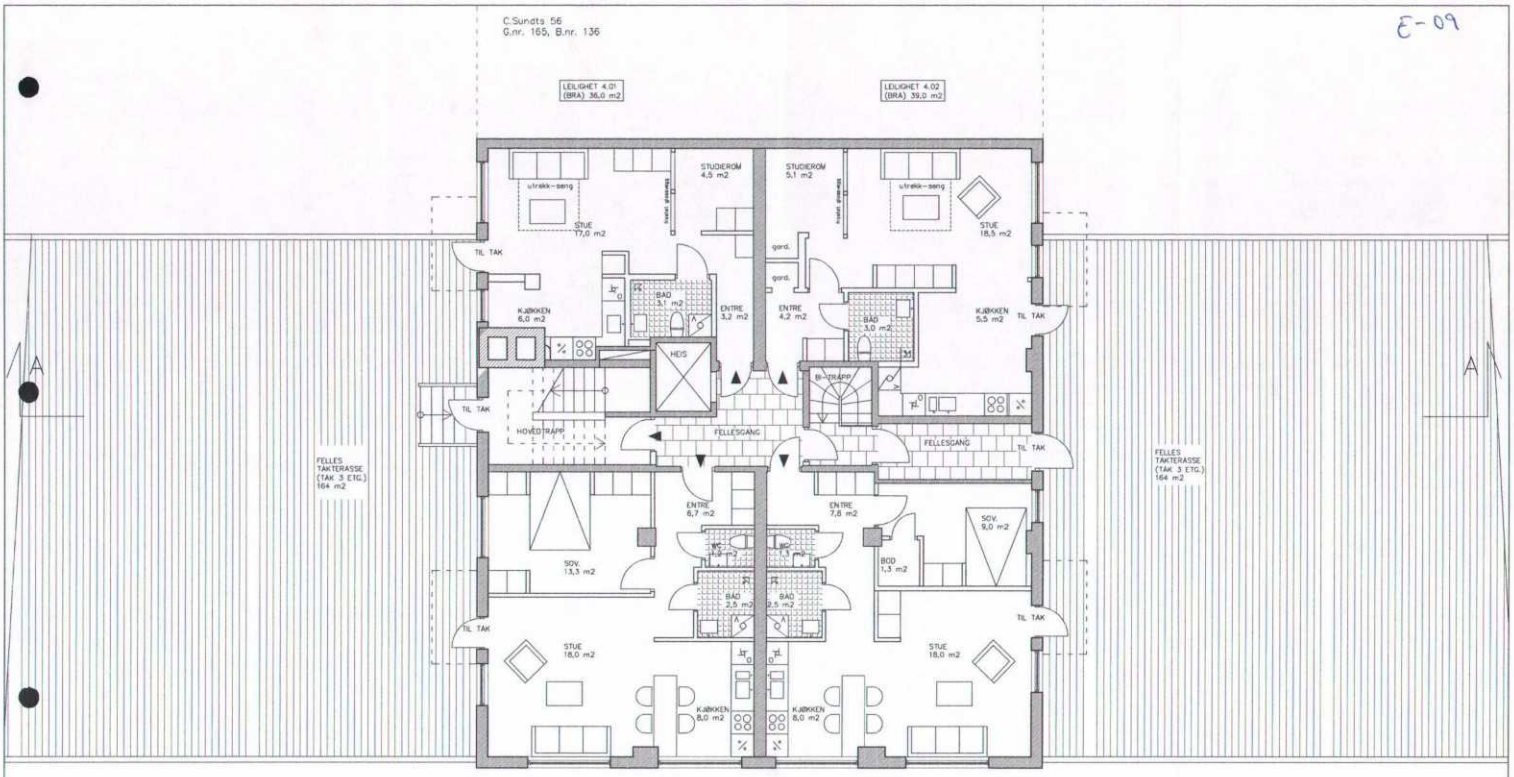
prosjekt
STRANDGATEN 207
PLAN 3 ETG.

OVE GRUNG SIV.ARK.MNAL
SANDBREKKETOPPEN 30
5224 NESTTUN
TLF 55987025, FAX 55987029
MAIL firma@grung.as

A1–06

prosjektnr. 119 tegn.nr. rev.

E-09



PLAN 4 ETG, 4 LEILIGHETER.

NY SITUASJON

Strandgaten

	G nr. 165, B nr. 77
tiltakshaver STRANDGATEN 207 AS	prosjekt STRANDGATEN 207 2004 BERGEN

REV.	ENDRINGEN GJELDER	DATO	KONTR.

SØKNAD

kontr. ansv.

prosjekt
STRANDGATEN 207
PLAN 4 ETG.

OVE GRUNG SIV.ARK.MNAL
SANDBREKKETOPPEN 30
5224 NESTTUN
TLF 55987025, FAX 55987029
MAIL firma@grung.as

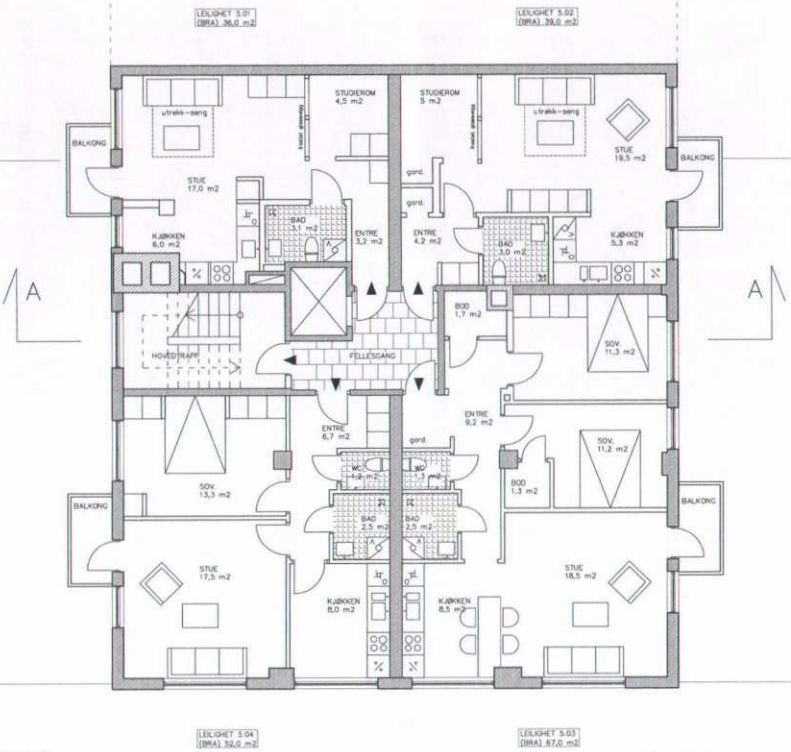
mål	dato	tegnet av
1:100	10.01.06	N.T.

A1–07

prosjektnr. 119 tegn.nr. rev.

E-10

C.Sundts 56
G.nr. 165, B.nr. 136



Strandgaten

PLAN 5 ETG, 4 LEILIGHETER

NY SITUASJON

	G nr. 165, B nr. 77
tiltakshaver STRANDGATEN 207 AS	prosjekt STRANDGATEN 207 2004 BERGEN

REV.	ENDRINGEN GJELDER	DATO	KONTR.

SØKNAD — kontr. — ansv.

prosjekt
STRANDGATEN 207
PLAN 5 ETG.

OVE GRUNG SIV.ARK.MNAL
SANDBREKKETOPPEN 30
5224 NESTTUN
TLF 55987025, FAX 55987029
MAIL firma@grung.as

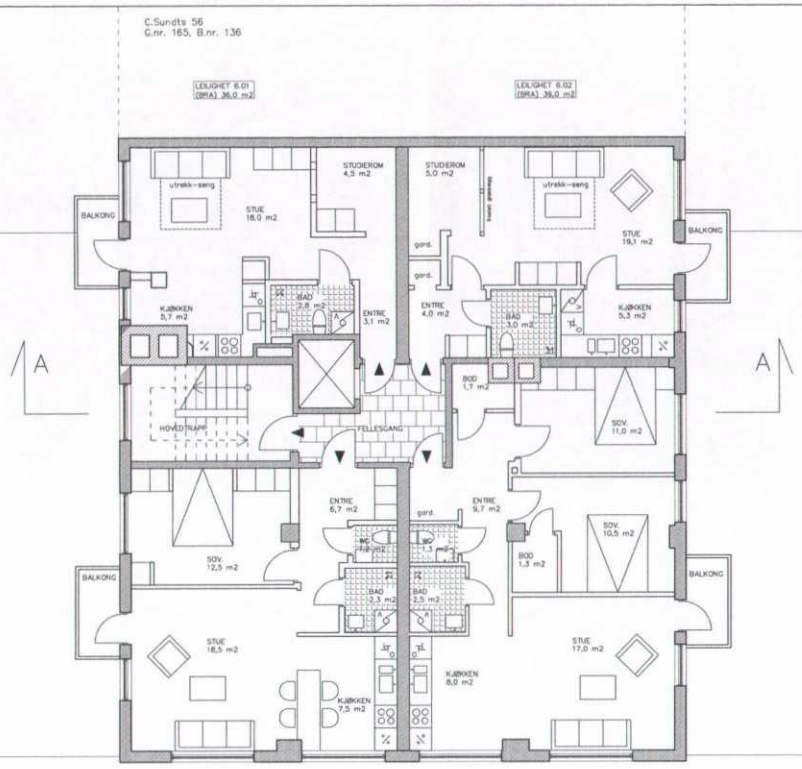
mål	dato	tegnet av
1:100	10.01.06	N.T.

A1–08

prosjektnr. 119 — tegn.nr. — rev.

E-11

C.Sundts 56
G.nr. 165, B.nr. 136



PLAN 6 ETG, 4 LEILIGHETER

NY SITUASJON

Strandgaten

	G nr. 165, B nr. 77
tiltakshaver STRANDGATEN 207 AS	prosjekt STRANDGATEN 207 2004 BERGEN

REV.	ENDRINGEN GJELDER	DATO	KONTR.

SØKNAD — kontr. — ansv.

prosjekt
STRANDGATEN 207
PLAN 6 ETG.

OVE GRUNG SIV.ARK.MNAL
SANDBREKKETOPPEN 30
5224 NESTTUN
TLF 55987025, FAX 55987029
MAIL firma@grung.as

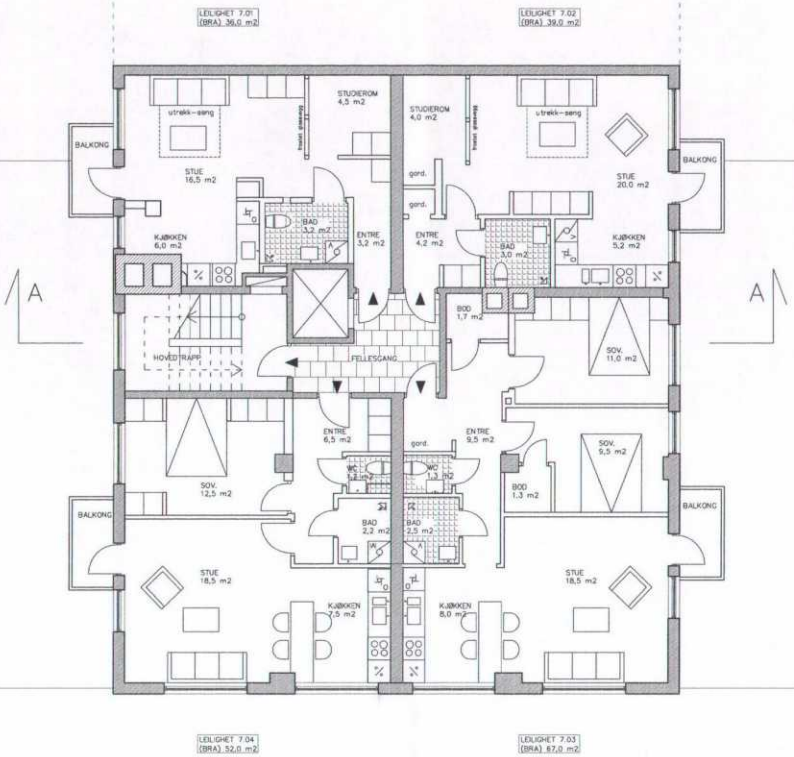
mål	dato	tegnet av
1:100	10.01.06	N.T.

A1–09

prosjektnr. 119 — tegn.nr. — rev.

E-12

C.Sundts 56
G.nr. 165, B.nr. 136



PLAN 7 ETG, 4 LEILIGHETER

NY SITUASJON

Strandgaten

	G nr. 165, B nr. 77
tiltakshaver STRANDGATEN 207 AS	prosjekt STRANDGATEN 207 2004 BERGEN

REV.	ENDRINGEN GJELDER	DATO	KONTR.

SØKNAD — kontr. — ansv.

prosjekt
STRANDGATEN 207
PLAN 7 ETG.

OVE GRUNG SIV.ARK.MNAL
SANDBREKKETOPPEN 30
5224 NESTTUN
TLF 55987025, FAX 55987029
MAIL firma@grung.as

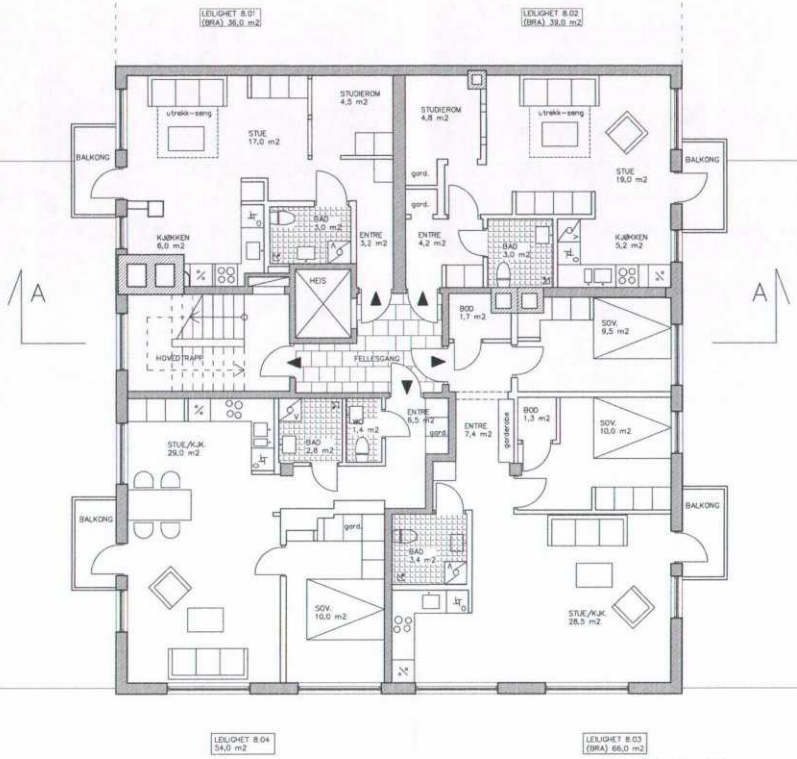
mål	dato	tegnet av
1:100	10.01.06	N.T.

A1–10

prosjektnr. 119 — tegn.nr. — rev.

E-13

C.Sundts 56
G.nr. 165, B.nr. 136



Strandgaten

PLAN 8 ETG

NY SITUASJON, 4 LEILIGHETER

	G nr. 165, B nr. 77
tiltakshaver STRANDGATEN 207 AS	prosjekt STRANDGATEN 207 2004 BERGEN

REV.	ENDRINGEN GJELDER	DATO	KONTR.

SØKNAD — kontr. — ansv.

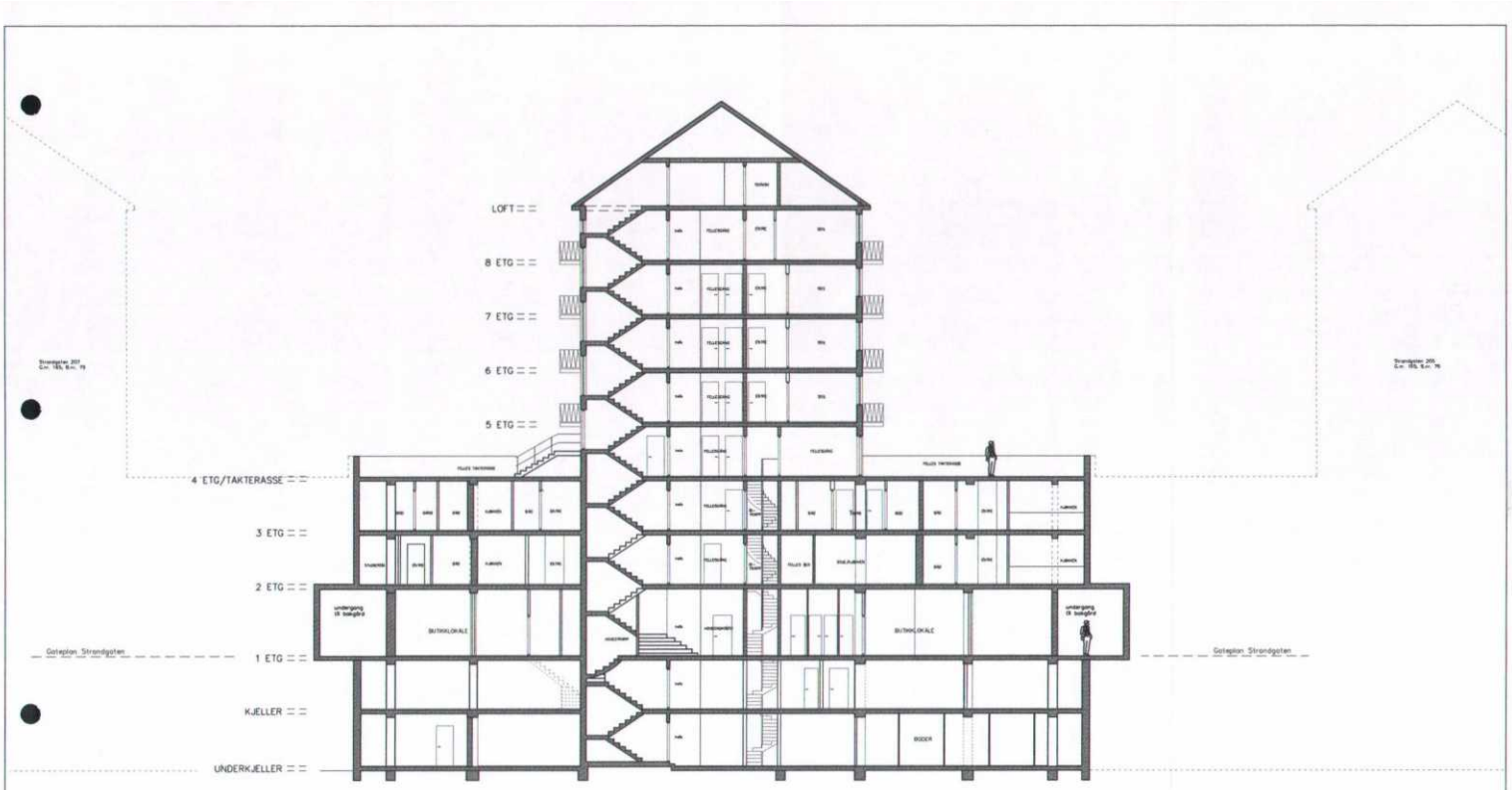
prosjekt
STRANDGATEN 207
PLAN 8 ETG.

OVE GRUNG SIV.ARK.MNAL
SANDBREKKETOPPEN 30
5224 NESTTUN
TLF 55987025, FAX 55987029
MAIL firmo@grung.as

mål	dato	tegnet av
1:100	10.01.06	N.T.

A1 — 11

prosjektnr. 119 — tegn.nr. — rev.



SNITT AA
NY SITUASJON

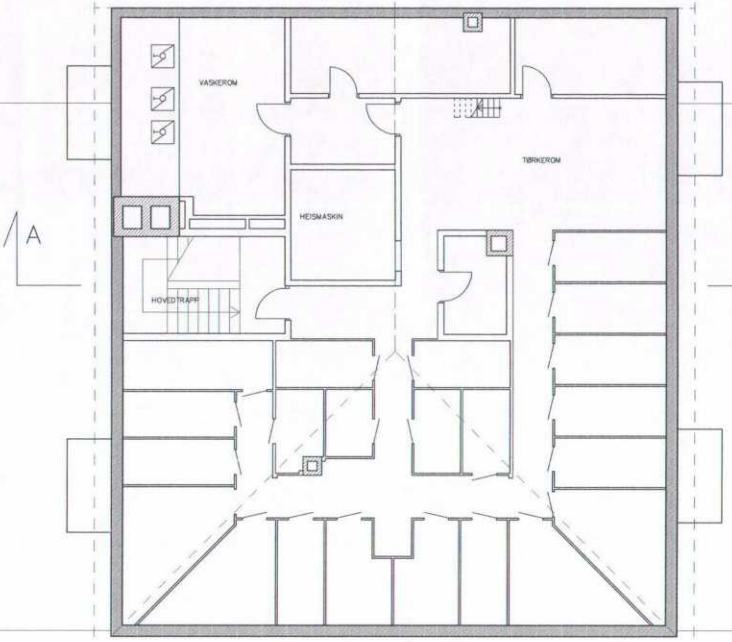
	G nr. 165, B nr. 77
tiltakshaver STRANDGATEN 207 AS	prosjekt STRANDGATEN 207 2004 BERGEN

REV.	ENDRINGEN GJELDER	DATO	KONTR.

SØKNAD	kontr.	ansv.	mål 1:200	dato 10.01.06	tegnet av N.T.
prosjekt STRANDGATEN 207 SNITT AA	OVE GRUNG SIV.ARK.MNAL SANDBREKKETOPPEN 30 5224 NESTTUN TLF 55987025, FAX 55987029 MAIL firma@grung.as		A1—13		
			prosjektnr. 119	tegn.nr.	rev.

E-14

C.Sundts 56
G.nr. 165, B.nr. 136



DISPONIBELT
BRA ca 130,0 m2

Strandgaten

PLAN LOFT
UENDRET

	G nr. 165, B nr. 77
tiltakshaver STRANDGATEN 207 AS	prosjekt STRANDGATEN 207 2004 BERGEN

REV.	ENDRINGEN GJELDER	DATO	KONTR.

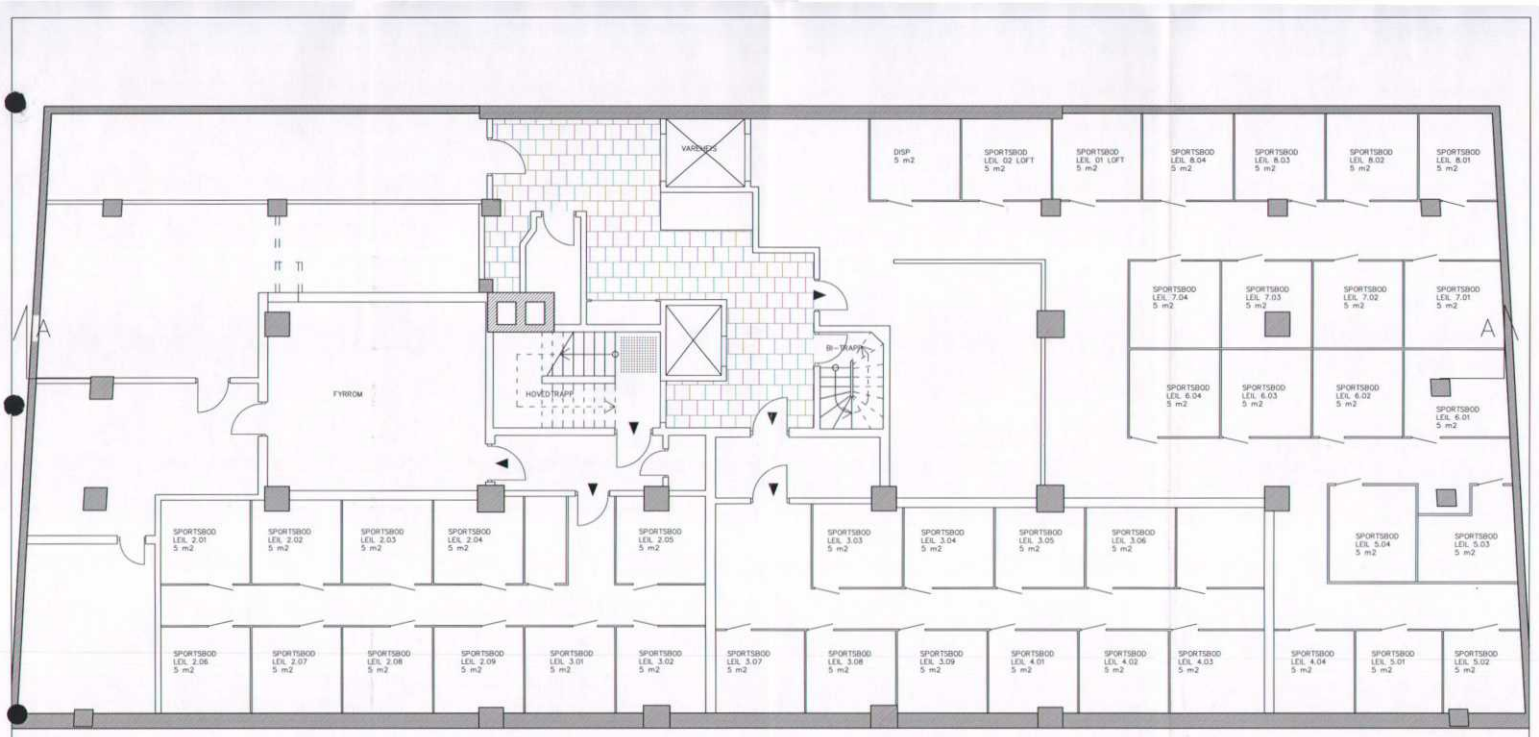
SØKNAD	kontr.	ansv.	mål	dato	tegnet av
			1:100	10.01.06	N.T.

prosjekt
STRANDGATEN 207
PLAN LOFT

OVE GRUNG SIV.ARK.MNAL
SANDBREKKETOPPEN 30
5224 NESTTUN
TLF 55987025, FAX 55987029
MAIL firma@grung.as

A1–12

prosjektnr. 119 tegn.nr. rev.



PLAN UNDERKJELLER
NY SITUASJON, boder/fellesarealer

	G nr. 165, B nr. 77
tiltakshaver BOUTVIKLING AS	prosjekt STRANDGATEN 207 2004 BERGEN

REV.	ENDRINGEN GJELDER	DATO	KONTR.

RAMMESØKNAD — kontr. — ansv.

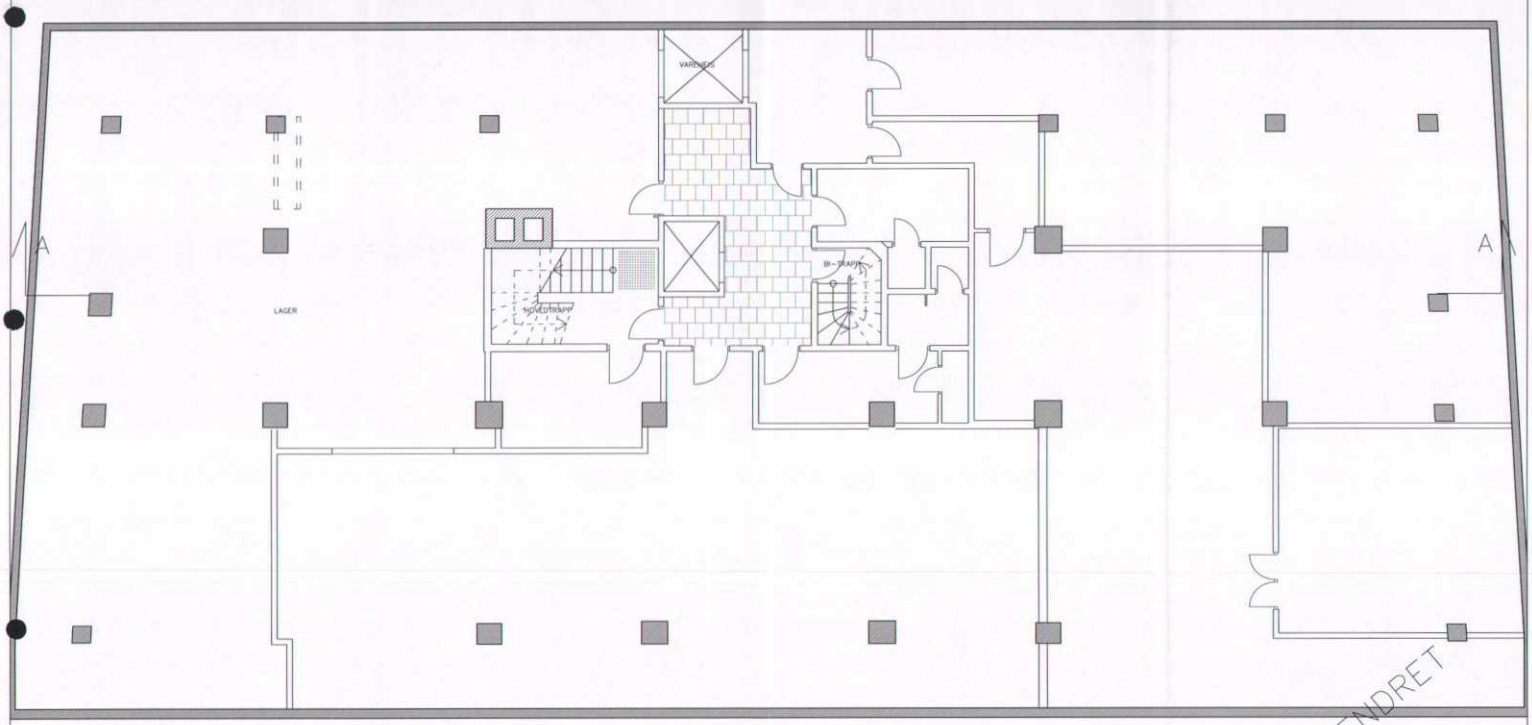
prosjekt
STRANDGATEN 207
PLAN UNDERKJELLER

GRUNG ARKITEKTUR AS
NYE SANDVIKSVEI 11 5033 BERGEN
tlf. 55563000 fax 55015988
E-mail firma@grung.as

mål	dato	tegnet av
1:100	10.01.06	N.T.

A1 – 02

prosjektnr. 147 — tegn.nr. — rev.



PLAN KJELLER
NY SITUASJON

TEGNING UENDRET

	G nr. 165, B nr. 77
tiltakshaver BOUTVIKLING AS	prosjekt STRANDGATEN 207 2004 BERGEN

REV.	ENDRINGEN GJELDER	DATO	KONTR.

RAMMESØKNAD — kontr. — ansv.

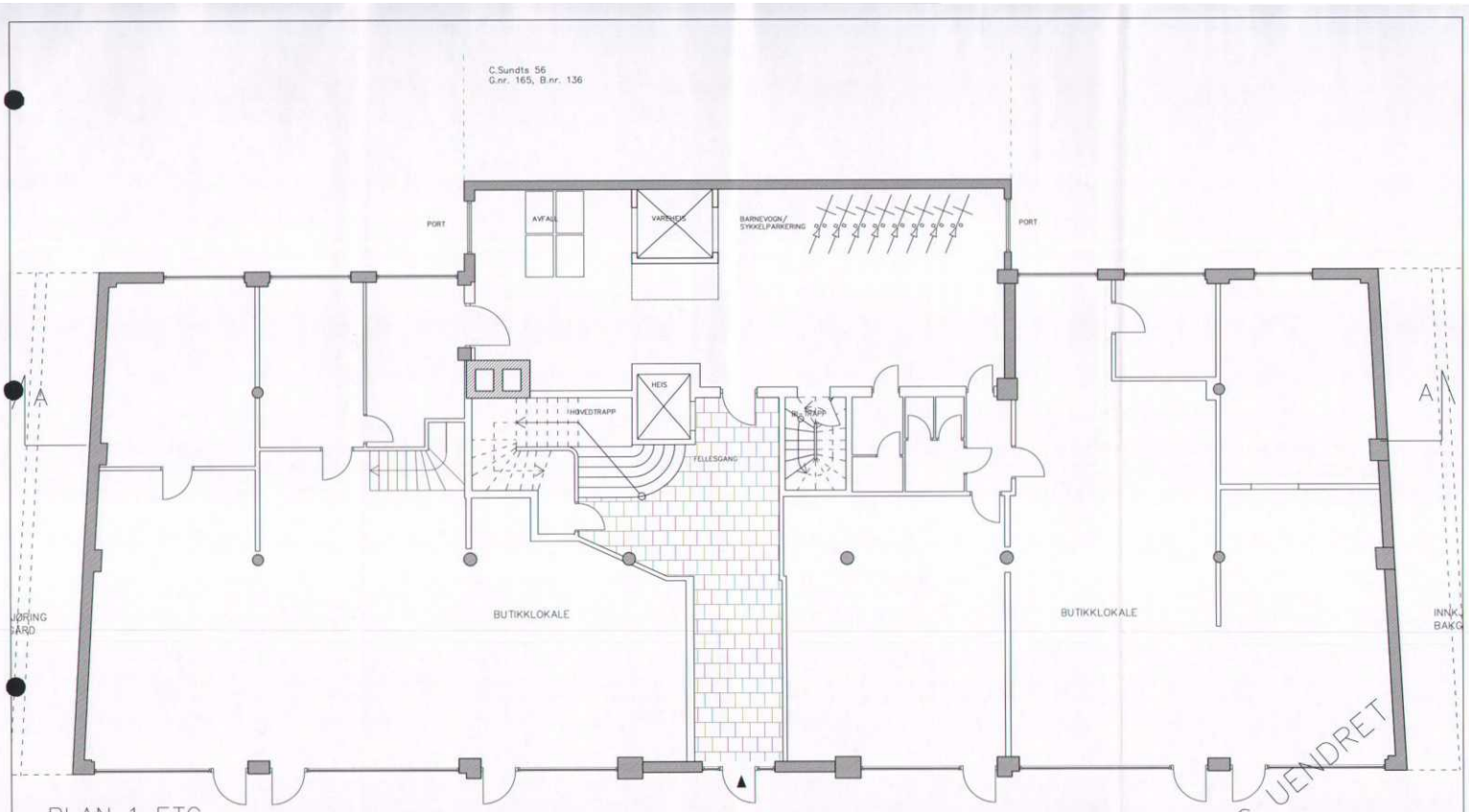
prosjekt
STRANDGATEN 207
PLAN KJELLER

GRUNG ARKITEKTUR AS
NYE SANDVIKSVEI 11 5033 BERGEN
tlf. 55563000 fax 55015988
E-mail firma@grung.as

mål	dato	tegnet av
1:100	10.01.06	N.T.

A1–03

prosjektnr. 147 — tegn.nr. — rev.



	G nr. 165, B nr. 77
tiltakshaver BOUTVIKLING AS	prosjekt STRANDGATEN 207 2004 BERGEN

REV.	ENDRINGEN GJELDER	DATO	KONTR.

RAMMESØKNAD — kontr. — ansv.

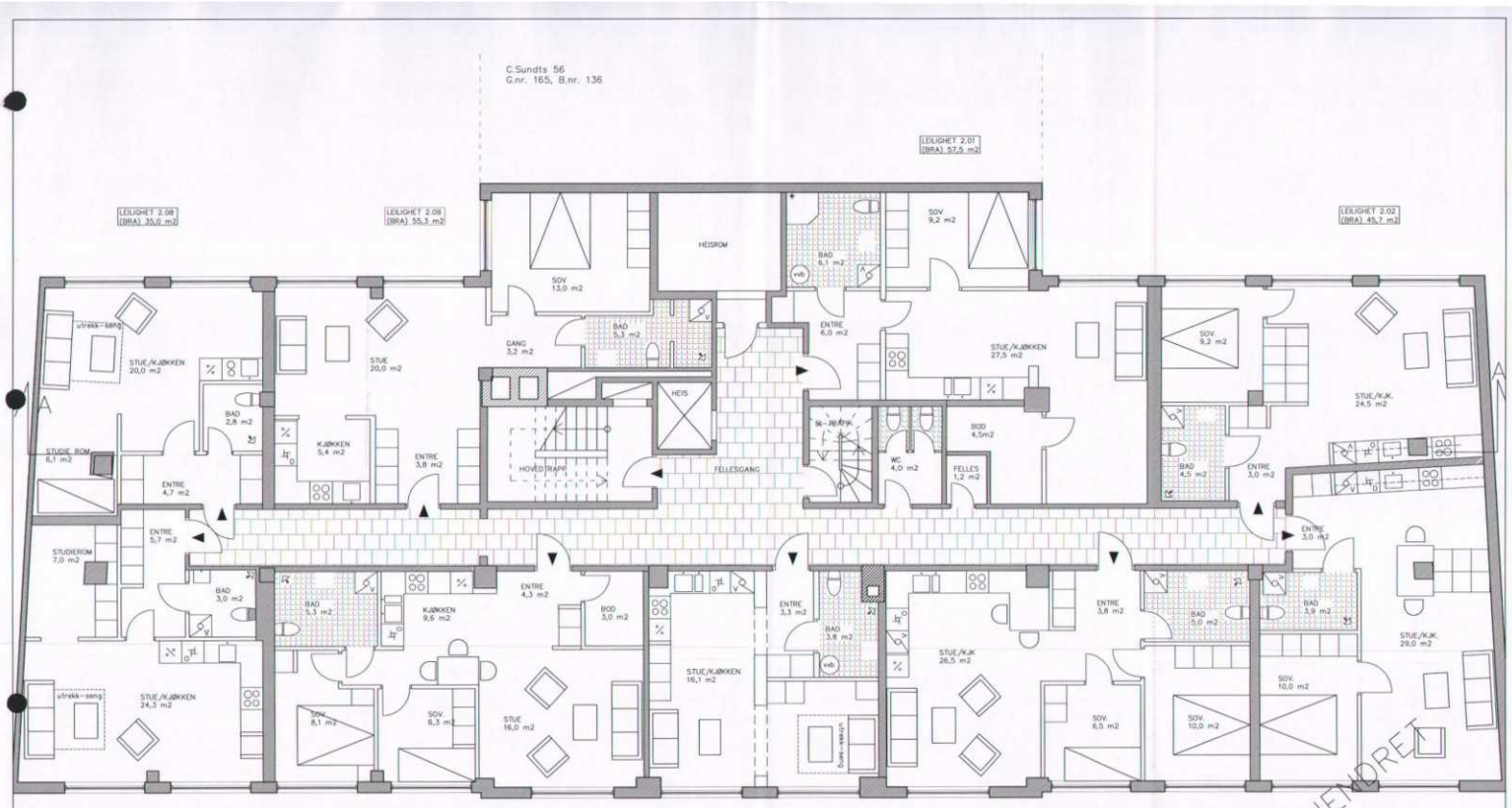
prosjekt
STRANDGATEN 207
PLAN 1 ETG.

GRUNG ARKITEKTUR AS
NYE SANDVIKSVEI 11 5033 BERGEN
tlf. 55563000 fax 55015988
E-mail firma@grung.as

mål	dato	tegnet av
1:100	10.01.06	N.T.

A1 – 04

prosjektnr. 147 — tegn.nr. — rev.



PLAN 2 ETG
NY SITUASJON, 9 LEILIGHETER

	G nr. 165, B nr. 77
tiltakshaver BOUTVIKLING AS	prosjekt STRANDGATEN 207 2004 BERGEN

REV.	ENDRINGEN GJELDER	DATO	KONTR.

RAMMESØKNAD — kontr. — ansv.

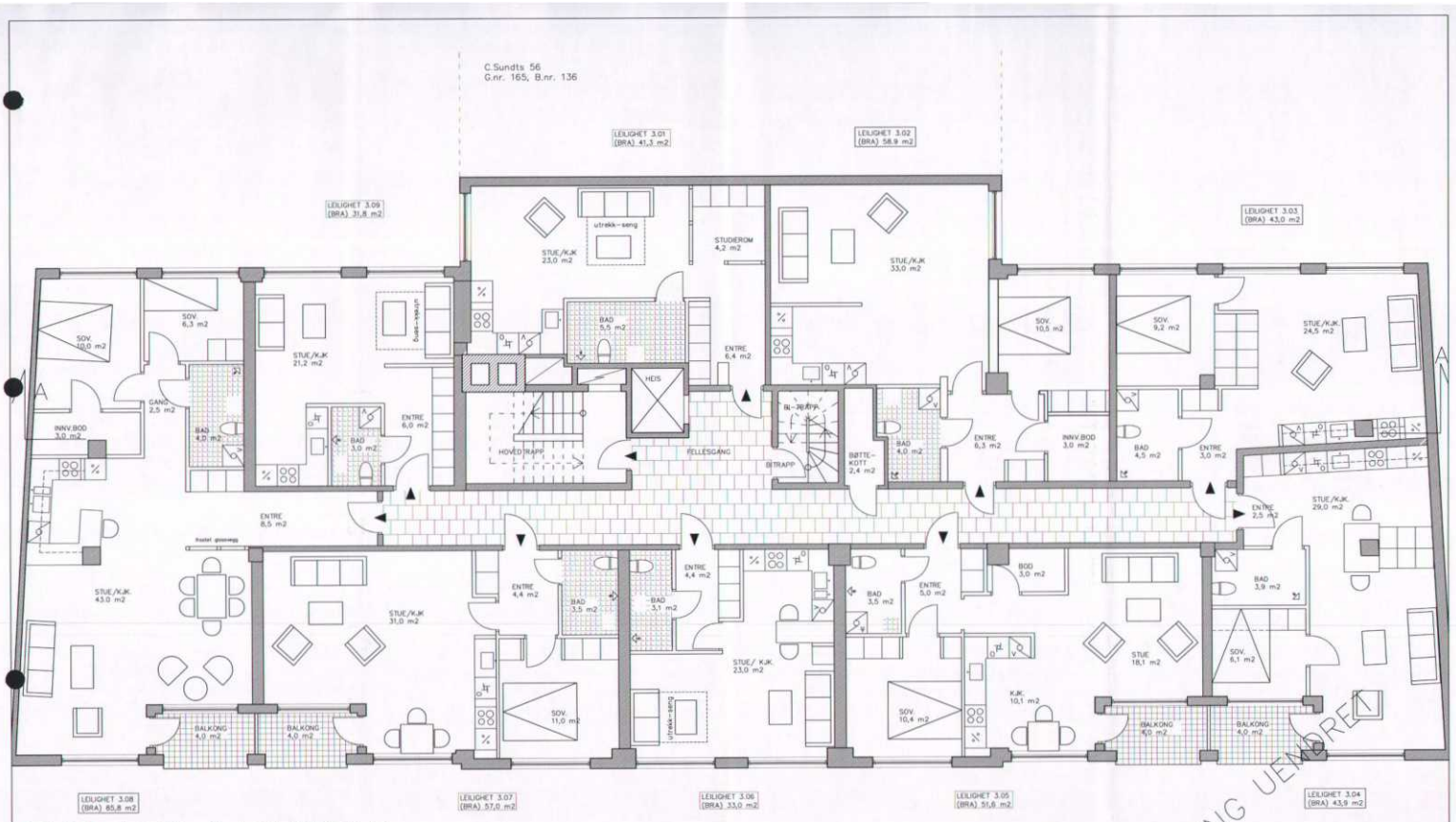
prosjekt
STRANDGATEN 207
PLAN 2 ETG.

GRUNG ARKITEKTUR AS
NYE SANDVIKSVEI 11 5033 BERGEN
tlf. 55563000 fax 55015988
E-mail firma@grung.as

mål	dato	tegnet av
1:100	10.01.06	N.T.

A1–05

prosjektnr. 147 — tegn.nr. — rev.



TEGNING UENDRET

PLAN 3 ETG, 9 LEILIGHETER

NY SITUASJON,

	G nr. 165, B nr. 77
tiltakshaver BOUTVIKLING AS	prosjekt STRANDGATEN 207 2004 BERGEN

REV.	ENDRINGEN GJELDER	DATO	KONTR.

RAMMESØKNAD — kontr. — ansv.

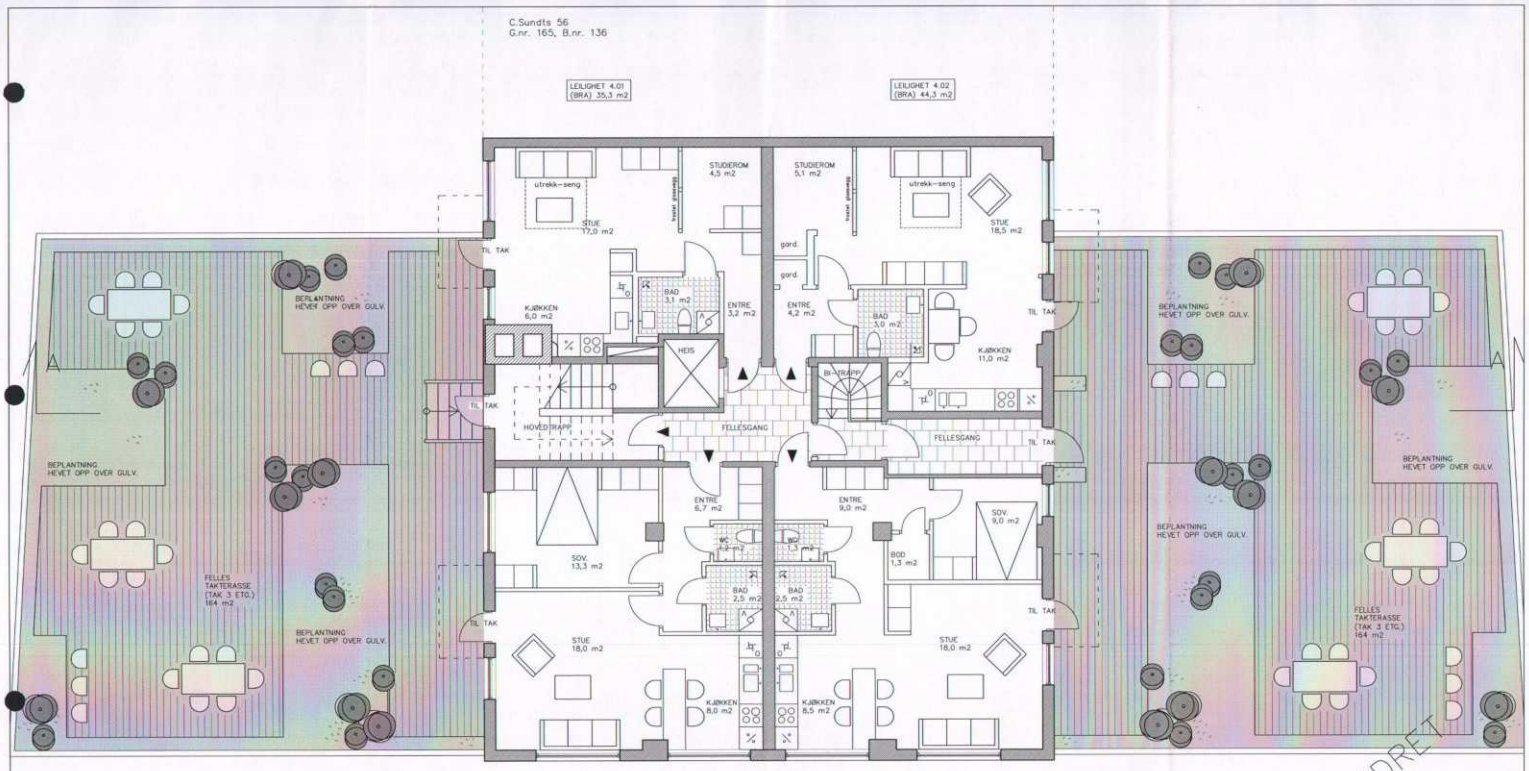
GRUNG ARKITEKTUR AS
NYE SANDVIKSVEI 11 5033 BERGEN
tlf. 55563000 fax 55015988
E-mail firma@grung.as

STRANDGATEN 207
PLAN 3 ETG.

mål	dato	tegnet av
1:100	10.01.06	NT

A1 – 06

prosjektnr. 147 — tegn.nr. — rev.



PLAN 4 ETG, 4 LEILIGHETER.

NY SITUASJON

TEGNING UENDRET

	G nr. 165, B nr. 77
tiltakshaver BOUTVIKLING AS	prosjekt STRANDGATEN 207 2004 BERGEN

REV.	ENDRINGEN GJELDER	DATO	KONTR.

RAMMESØKNAD

kontr. ansv.

prosjekt
STRANDGATEN 207
PLAN 4 ETG.

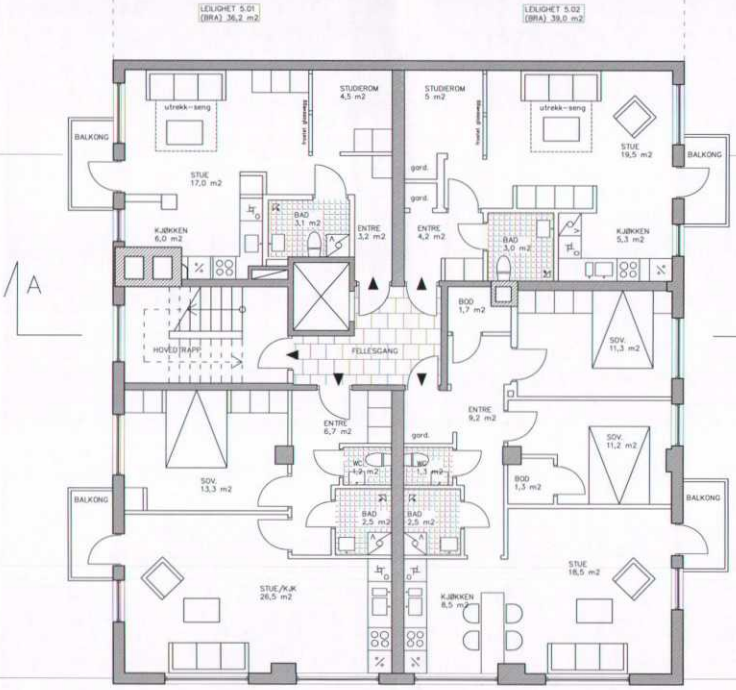
GRUNG ARKITEKTUR AS
NYE SANDVIKSVEI 11 5033 BERGEN
tlf. 55563000 fax 55015988
E-mail firma@grung.as

mål	dato	tegnet av
1:100	10.01.06	N.T.

A1 – 07

prosjektnr. 147 tegn.nr. rev.

C.Sundts 56
G.nr. 165, B.nr. 136



Strandgaten

TEGNING UENDRET

PLAN 5 ETG, 4 LEILIGHETER

NY SITUASJON

	G nr. 165, B nr. 77
tiltakshaver BOUTVIKLING AS	prosjekt STRANDGATEN 207 2004 BERGEN

REV.	ENDRINGEN GJELDER	DATO	KONTR.
A	JUSTERINGER PLAN, AREALER	28.08.06	

RAMMESØKNAD

kontr. ansv.

prosjekt
STRANDGATEN 207
PLAN 5 ETG.

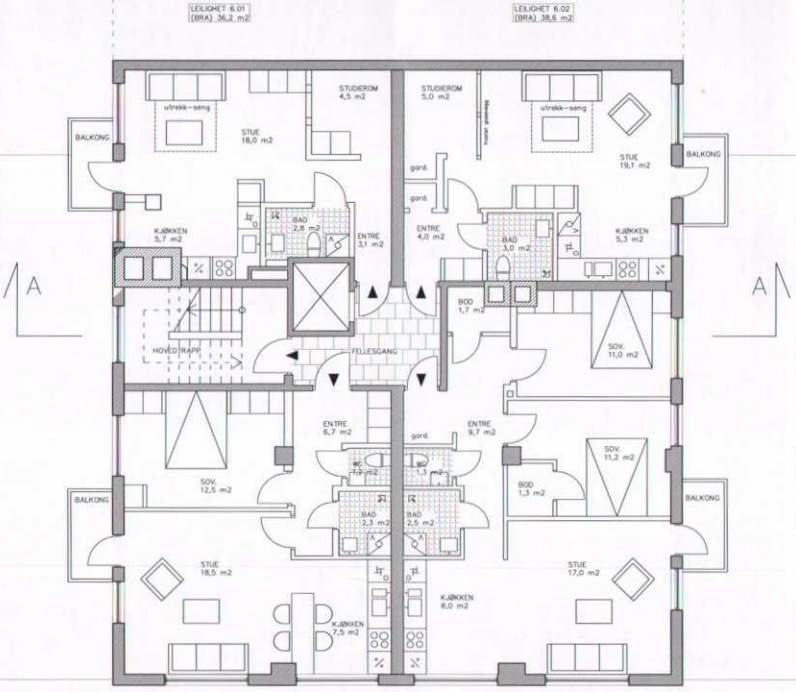
GRUNG ARKITEKTUR AS
NYE SANDVIKSVEI 11 5033 BERGEN
tlf. 55563000 fax 55015988
E-mail firma@grung.as

mål	dato	tegnet av
1:100	10.01.06	N.T.

A1 – 08

prosjektnr. 147 tegn.nr. rev.

C.Sundts 56
G.nr. 165, B.nr. 136



PLAN 6 ETG, 4 LEILIGHETER

NY SITUASJON

Strandgaten

TEGNING UENDRET

	G nr. 165, B nr. 77
tiltakshaver BOUTVIKLING AS	prosjekt STRANDGATEN 207 2004 BERGEN

REV.	ENDRINGEN GJELDER	DATO	KONTR.
A	JUSTERINGER PLAN, AREALER	28.08.06	

RAMMESØKNAD kontr. ansv.

prosjekt
STRANDGATEN 207
PLAN 6 ETG.

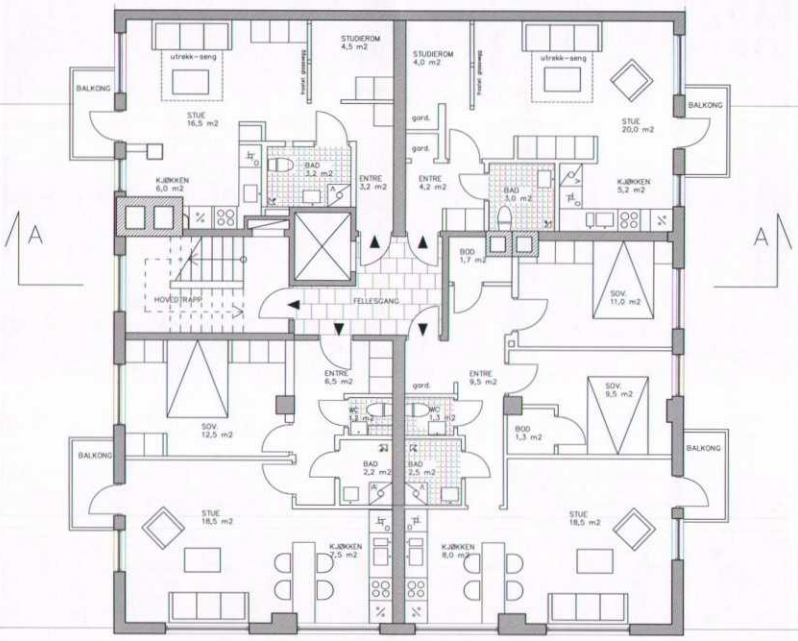
GRUNG ARKITEKTUR AS
NYE SANDVIKSVEI 11 5033 BERGEN
tlf. 55563000 fax 55015988
E-mail firma@grung.as

mål	dato	tegnet av
1:100	10.01.06	N.T.

A1 – 09

prosjektnr. 147 tegn.nr. rev.

C.Sundts 56
G.nr. 165, B.nr. 136



Strandgaten

TEGNING UENDRET

PLAN 7 ETG, 4 LEILIGHETER

NY SITUASJON

	G nr. 165, B nr. 77
tiltakshaver BOUTVIKLING AS	prosjekt STRANDGATEN 207 2004 BERGEN

REV.	ENDRINGEN GJELDER	DATO	KONTR.
A	JUSTERINGER PLAN, AREALER	28.08.06	

RAMMESØKNAD — kontr. — ansv.

prosjekt
STRANDGATEN 207
PLAN 7 ETG.

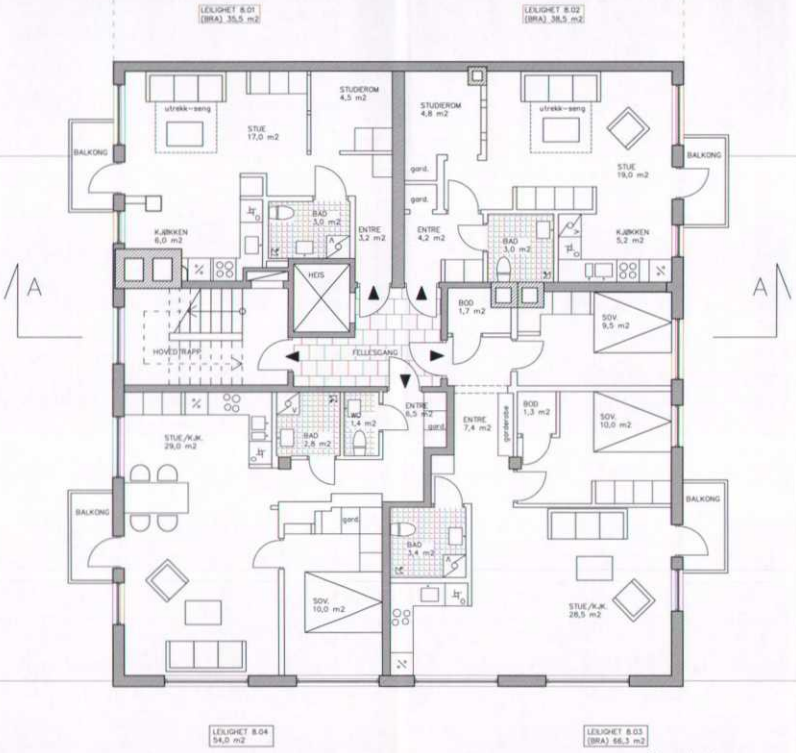
GRUNG ARKITEKTUR AS
NYE SANDVIKSVEI 11 5033 BERGEN
tlf. 55563000 fax 55015988
E-mail firma@grung.as

mål	dato	tegnet av
1:100	10.01.06	N.T.

A1—10

prosjektnr. 147 — tegn.nr. — rev.

C.Sundts 56
G.nr. 165, B.nr. 136



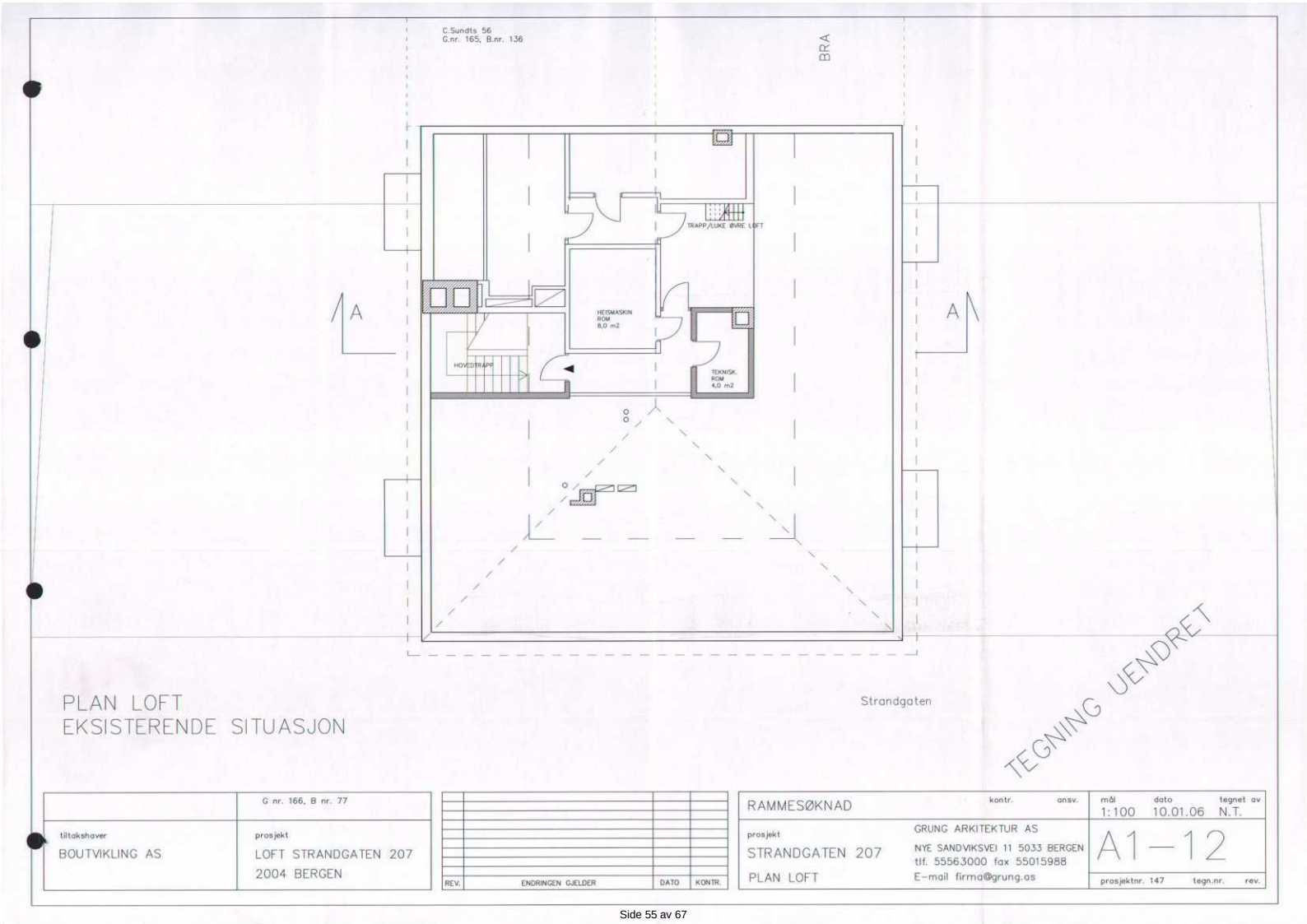
Strandgaten

PLAN 8 ETG

NY SITUASJON, 4 LEILIGHETER

TEGNING UENDRET

	G nr. 165, B nr. 77			RAMMESØKNAD	kontr. ansv.	mål 1:100	dato 10.01.06	tegnet av N.T.
tiltakshaver BOUTVIKLING AS	prosjekt STRANDGATEN 207 2004 BERGEN	A	JUSTERINGER AREALER	28.08.06	prosjekt STRANDGATEN 207 PLAN 8 ETG.	GRUNG ARKITEKTUR AS NYE SANDVIKSVEI 11 5033 BERGEN tlf. 55563000 fax 55015988 E-mail firma@grung.as	A1—11	
		REV.	ENDRINGEN GJELDER	DATO KONTR.			prosjektnr. 147	tegn.nr. rev.



PLAN LOFT
EKSISTERENDE SITUASJON

TEGNING UENDRET

	G nr. 166, B nr. 77
tiltakshaver BOUTVIKLING AS	prosjekt LOFT STRANDGATEN 207 2004 BERGEN

REV.	ENDRINGEN GJELDER	DATO	KONTR.

RAMMESØKNAD kontr. ansv.

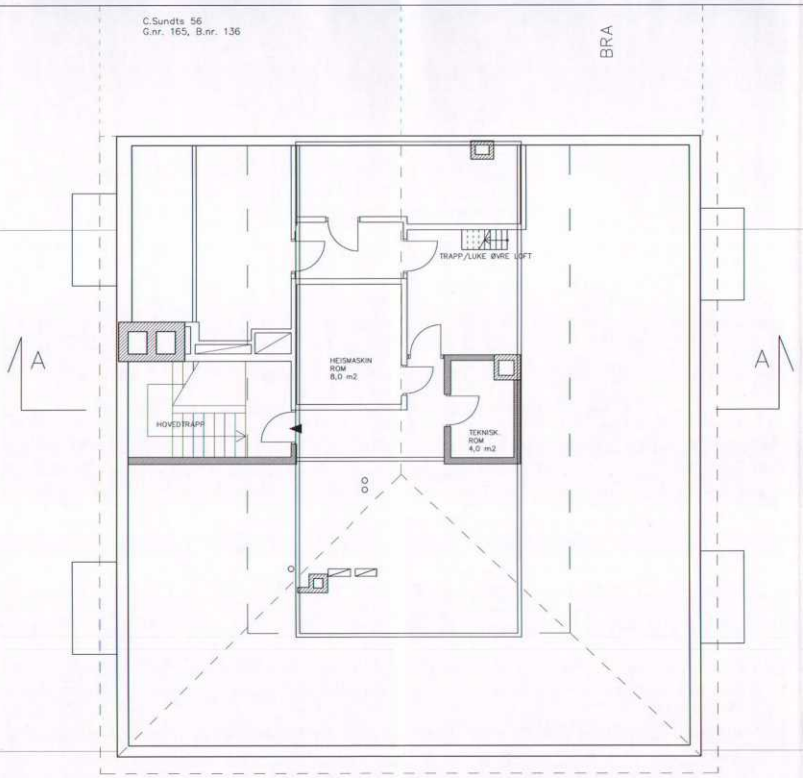
prosjekt
STRANDGATEN 207
PLAN LOFT

GRUNG ARKITEKTUR AS
NYE SANDVIKSVEI 11 5033 BERGEN
tlf. 55563000 fax 55015988
E-mail firma@grung.as

mål	dato	tegnet av
1:100	10.01.06	N.T.

A1 – 12

prosjektnr. 147 tegn.nr. rev.



PLAN ØVRE LOFT
EKSISTERENDE SITUASJON

TEGNING UENDRET

	G nr. 166, B nr. 77
tiltakshaver BOUTVIKLING AS	prosjekt LOFT STRANDGATEN 207 2004 BERGEN

REV.	ENDRINGEN GJELDER	DATO	KONTR.

RAMMESØKNAD — kontr. — ansv.

prosjekt
STRANDGATEN 207
PLAN ØVRE LOFT

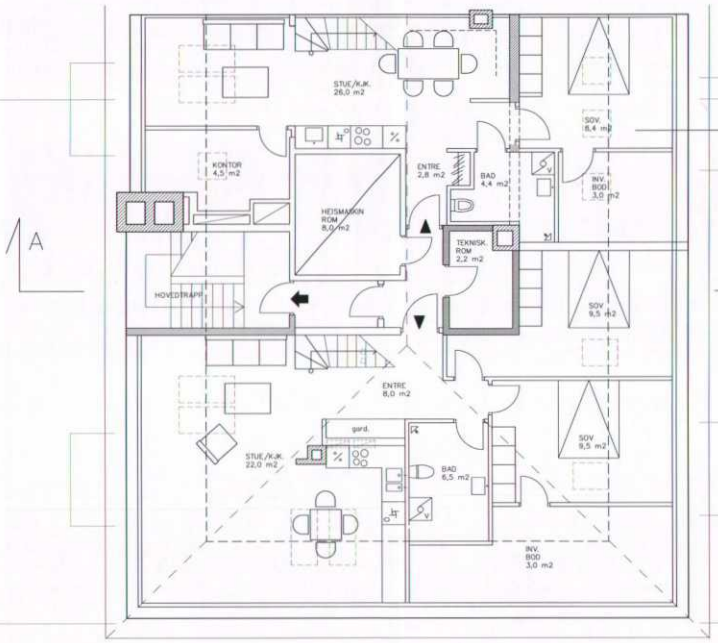
GRUNG ARKITEKTUR AS
NYE SANDVIKSVEI 11 5033 BERGEN
tlf. 55563000 fax 55015988
E-mail firma@grung.as

mål	dato	tegnet av
1:100	10.01.06	N.T.

A1—13

prosjektnr. 147 — tegn.nr. — rev.

LEILIGHET L.02
(BRA) 56,0 m2+ LOFT (16,5m2)



A

A

LEILIGHET L.01
(BRA) 62,0 m2+ LOFT (13m2)

PLAN LOFT
NY SITUASJON

	G nr. 166, B nr. 77
tiltakshaver BOUTVIKLING AS	prosjekt LOFT STRANDGATEN 207 2004 BERGEN

REV.	ENDRINGEN GJELDER	DATO	KONTR.

RAMMESØKNAD

kontr. ansv.

prosjekt
STRANDGATEN 207
PLAN LOFT

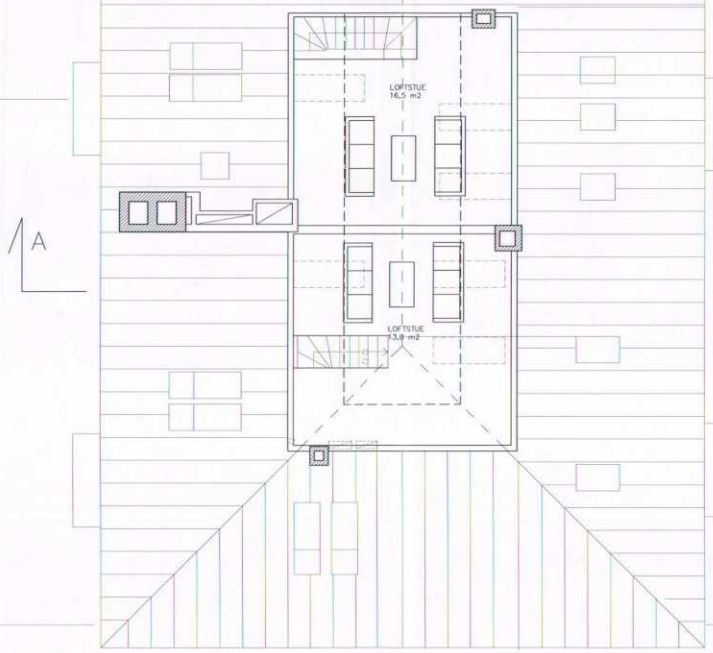
GRUNG ARKITEKTUR AS
NYE SANDVIKSVEI 11 5033 BERGEN
tlf. 55563000 fax 55015988
E-mail firma@grung.as

mål	dato	tegnet av
1:100	15.02.08	O.G

A1—14

prosjektnr. 147 tegn.nr. rev.

C.Sundts 56
G.nr. 165, B.nr. 136



A

A

Strandgaten

PLAN ØVRE LOFT
NY SITUASJON

	G nr. 166, B nr. 77
tiltakshaver BOUTVIKLING AS	prosjekt LOFT STRANDGATEN 207 2004 BERGEN

REV.	ENDRINGEN GJELDER	DATO	KONTR.

RAMMESØKNAD kontr. ansv.

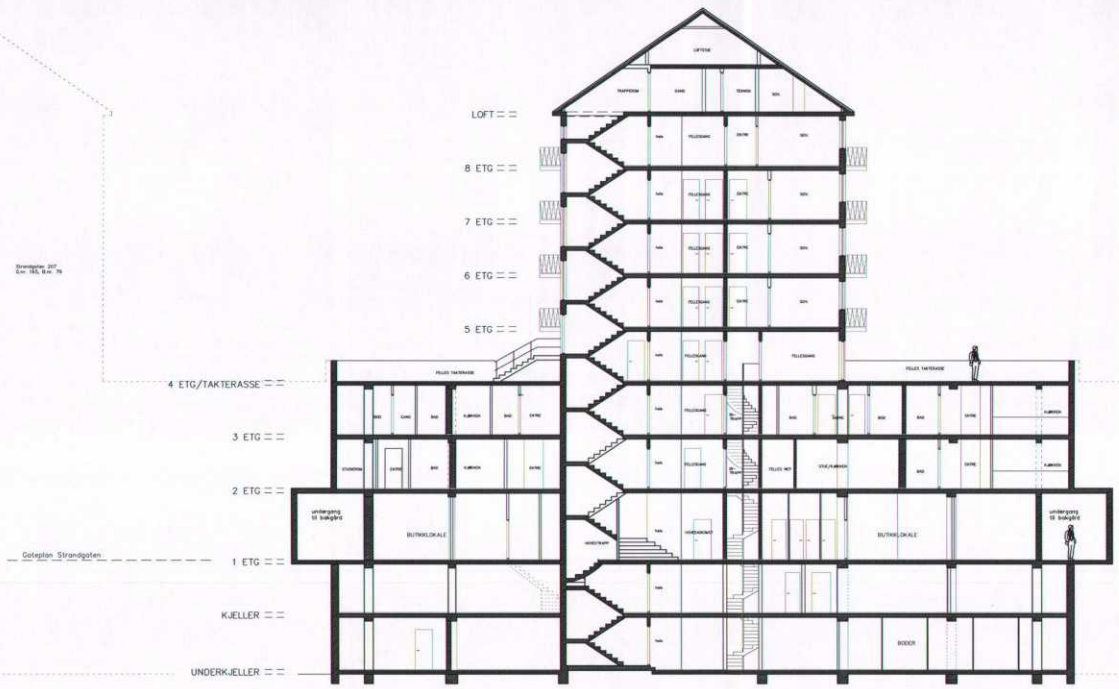
prosjekt
STRANDGATEN 207
PLAN ØVRE LOFT

GRUNG ARKITEKTUR AS
NYE SANDVIKSVEI 11 5033 BERGEN
tlf. 55563000 fax 55015988
E-mail firma@grung.as

mål	dato	tegnet av
1:100	15.02.08	O.G..

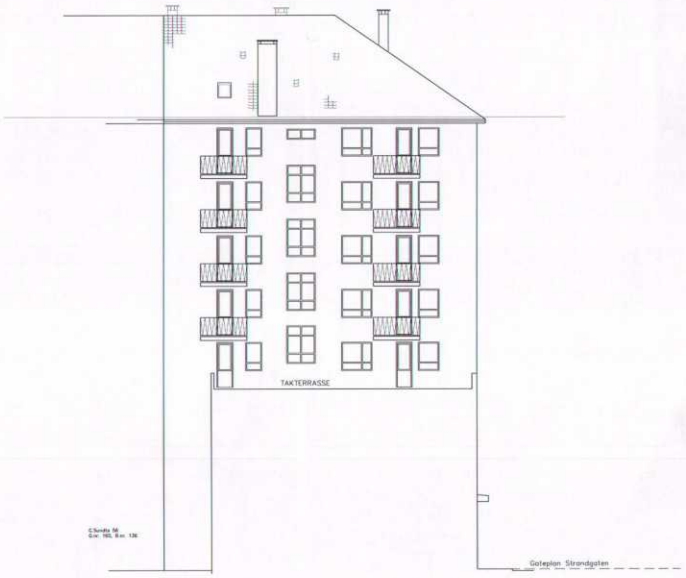
A1–15

prosjektnr. 147 tegn.nr. rev.



SNITT AA
NY SITUASJON

	G nr. 165, B nr. 77			RAMMESØKNAD	kontr. ansv.	mål 1:200	dato 15.02.08	tegnet av O.G..
tiltakshaver BOUTVIKLING AS	prosjekt STRANDGATEN 207 2004 BERGEN	REV.	ENDRINGEN GJELDER DATO KONTR.	prosjekt STRANDGATEN 207 SNITT AA	GRUNG ARKITEKTUR AS NYE SANDVIKSVEI 11 5033 BERGEN tlf. 55563000 fax 55015988 E-mail firma@grung.as	A1—16		
						prosjektnr. 147	tegn.nr.	rev.



FASADE NORD
EKSITERENDE SITUASJON

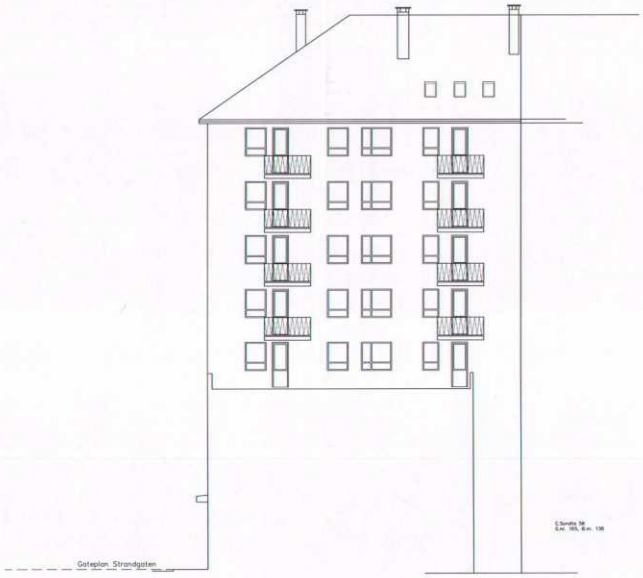


FASADE NORD
NY SITUASJON

	G nr. 165, B nr. 77
tiltakshaver BOUTVIKLING AS	prosjekt STRANDGATEN 207 2004 BERGEN

REV.	ENDRINGEN GJELDER	DATO	KONTR.

RAMMESØKNAD	kontr.	ansv.	mål 1:200	dato 15.02.08	tegnet av NT/OG
prosjekt STRANDGATEN 207 SNITT AA	GRUNG ARKITEKTUR AS NYE SANDVIKSVEI 11 5033 BERGEN tlf. 55563000 fax 55015988 E-mail firma@grung.as		A1—17		
			prosjektnr. 147	tegn.nr.	rev.



FASADE SØR
EKSITERENDE SITUASJON

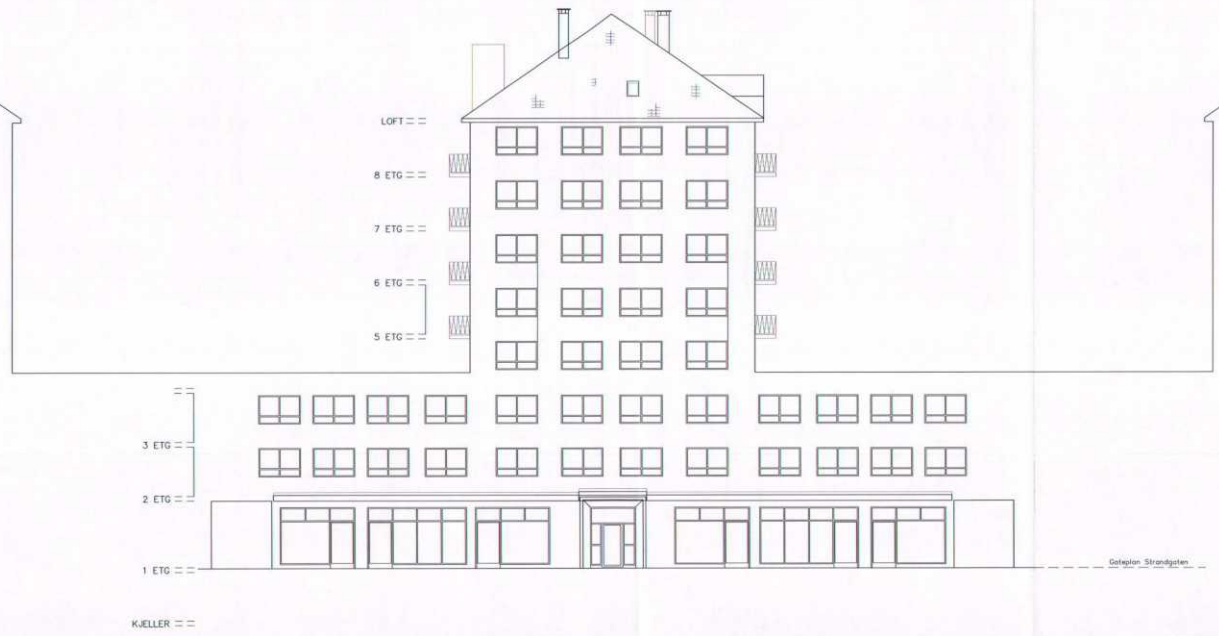


FASADE SØR
NY SITUASJON

	G nr. 165, B nr. 77
tiltakshaver BOUTVIKLING AS	prosjekt STRANDGATEN 207 2004 BERGEN

REV.	ENDRINGEN GJELDER	DATO	KONTR.

RAMMESØKNAD	kontr.	ansv.	mål 1:200 / dato 15.02.08 / tegnet av NT/OG
prosjekt STRANDGATEN 207 SNITT AA	GRUNG ARKITEKTUR AS NYE SANDVIKSVEI 11 5033 BERGEN tlf. 55563000 fax 55015988 E-mail firma@grung.as		A1–18
			prosjektnr. 147 / tegn.nr. / rev.



FASADE VEST
EKSISTERENDE SITUASJON

	G nr. 165, B nr. 77
tiltakshaver BOUTVIKLING AS	prosjekt STRANDGATEN 207 2004 BERGEN

REV.	ENDRINGEN GJELDER	DATO	KONTR.

RAMMESØKNAD — kontr. — ansv.

prosjekt
STRANDGATEN 207
SNITT AA

GRUNG ARKITEKTUR AS
NYE SANDVIKSVEI 11 5033 BERGEN
tlf. 55563000 fax 55015988
E-mail firma@grung.as

mål	dato	tegnet av
1:200	15.02.08	NT/OG

A1 — 19

prosjektnr. 147 — tegn.nr. — rev.



FASADE VEST
NY SITUASJON

	G nr. 165, B nr. 77
tiltakshaver BOUTVIKLING AS	prosjekt STRANDGATEN 207 2004 BERGEN

REV.	ENDRINGEN GJELDER	DATO	KONTR.

RAMMESØKNAD — kontr. — ansv.

prosjekt
STRANDGATEN 207
SNITT AA

GRUNG ARKITEKTUR AS
NYE SANDVIKSVEI 11 5033 BERGEN
tlf. 55563000 fax 55015988
E-mail firma@grung.as

mål	dato	tegnet av
1:200	15.02.08	NT/OG

A1 – 20

prosjektnr. 147 — tegn.nr. — rev.

SAMEIET STRANDGT. 207

→ 1/3-07 INN 0820

	Etasje	Navn				Leilighet	kvm	Seksjonsnr	Estimerte Fellesutg
214174	8 etg	Strandgaten 207 AS		Postboks 232 Nyborg	5871 BERGEN	801	36,00	37	636
214183	8 etg	Rune Eresberg		Strandgaten 207	5004 BERGEN	802	39,00	38	689
214184	8 etg	Jens Fischer		Strandgaten 207	5004 BERGEN	803	66,00	39	1 166
214185	8 etg	Askill Solheim ugyldig		Strandgaten 207	5004 BERGEN	804	54,00	40	954
214186	7 etg	May Britt Hopsdal		Strandgaten 207	5004 BERGEN	701	36,00	33	636
214187	7 etg	Kristian Halseide Lygre		Strandgaten 207	5004 BERGEN	702	39,00	34	689
214188	7 etg	Eva-Therese Daugstad		Strandgaten 207	5004 BERGEN	703	67,00	35	1 184
214189	7 etg	Alv og Kirsten Grønningen		Strandgaten 207	5004 BERGEN	704	52,00	36	919
214190	6 etg	Jan Harald Norevik		Strandgaten 207	5004 BERGEN	601	36,00	29	636
214191	6 etg	Svein-Aage Tvedt		Maaskjærveien 6	5035 Bergen	602	39,00	30	689
214192	6 etg	Erik Engesæter ugyldig		Nesheimsskogen	3840 Seljord	603	67,00	31	1 184
214193	6 etg	Strandgaten 207 AS		Postboks 232 Nyborg	5871 BERGEN	604	52,00	32	919
214175	5 etg	Strandgaten 207 AS		Postboks 232 Nyborg	5871 BERGEN	501	36,00	25	636
214176	5 etg	Mariann Freng Isaksen		Strandgaten 207	5004 BERGEN	502	39,00	26	689
214194	5 etg	Einar Loftenes		Strandgaten 207	5004 BERGEN	503	67,00	27	1 184
214195	5 etg	Ottar Angelskår		Vågslia 59	5113 Tertnes	504	52,00	28	919
214196	4 etg	Tor Stian & Anette Kjøllesdal		Strandgaten 207	5004 BERGEN	401	36,00	21	636
214197	4 etg	Strandgaten 207 AS		Postboks 232 Nyborg	5871 BERGEN	402	39,00	22	689
214198	4 etg	Strandgaten 207 AS		Postboks 232 Nyborg	5871 BERGEN	403	51,00	23	901
214177	4 etg	Eirik Haavaldsen		Strandgaten 207	5004 BERGEN	404	52,00	24	919
214178	3 etg	Steffen Øvrelid		Strandgaten 207	5004 BERGEN	301	40,00	12	707
214199	3 etg	Strandgaten 207 AS		Postboks 232 Nyborg	5871 BERGEN	302	60,00	13	1 060
214200	3 etg	Øygunn Rød		Strandgaten 207	5004 BERGEN	303	43,00	14	760
214201	3 etg	Jørgen Klæbo ?			5004	304	44,00	15	777
214202	3 etg	Strandgaten 207 AS		Postboks 232 Nyborg	5871 BERGEN	305	51,00	16	901
214203	3 etg	Vegard Aasland Nymoen		Strandgaten 207	5004 BERGEN	306	32,00	17	565
214179	3 etg	Strandgaten 207 AS		Postboks 232 Nyborg	5871 BERGEN	307	51,00	18	901
214204	3 etg	Svein Erik Haaland		Postboks 232 Nyborg	5871 BERGEN	308	82,00	19	1 449
214180	2 etg	Ottar Angelskår		Sakserhaugen 125	5253 Sandsli	309	31,00	20	548
214181	2 etg	Einar Avløs Hansen		Vågslia 59	5113 Tertnes	201	52,00	3	919
214205	2 etg	Live Løland Vøllestad		Strandgaten 207	5004 BERGEN	202	43,00	4	760
214206	2 etg	Anne Carlsen		Strandgaten 207	5004 BERGEN	203	48,50	5	857
214207	2 etg	Kåre Hatlegjerde		Strandgaten 207	5004 BERGEN	204	54,50	6	963
214208	2 etg	Reidun Kjome		Løtveitneset 19	5151 Straumsgrend	205	34,00	7	601
214209	2 etg	Anne Ekerdal Larsen		Strandgaten 207	5004 BERGEN	206	55,00	8	972
214210	2 etg	Kåre Hatlegjerde		Strandgaten 207	5004 BERGEN	207	41,50	9	733
214211	2 etg	Strandgaten 207 AS		Løtveitneset 19	5151 Straumsgrend	208	35,00	10	618
214212	Næring	Bolig Invest AS		Postboks 232 Nyborg	5871 BERGEN	209	55,00	11	972
214213	Næring	Bolig Invest AS		Postboks 236	5353 Straume		196,00	1	1 732
214182	Næring	Bolig Invest AS		Postboks 236	5353 Straume		173,00	2	1 528
214214				Postboks 236	5353 Straume		195,00	41	1 723
214229									
214230									

Begjæring[1] om ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Rekvirentens navn	Plass for tinglysningsstempel
AS STRANDGATEN 207	
Adresse: Boks 232 - Nyborg	
Postnr. / Poststed: 5871 BERGEN	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr.: 933 069 109 / Ref.nr.	

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
1201	BERGEN KOMMUNE	165	77		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell ande
933069109	AS STRANDGATEN 207	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-legg-area
1	N	196	B	13	B	59	B	25	B	36	B	37	B	36	B	49			
2	N	173	B	14	B	43	B	26	B	39	B	38	B	39	B	50			
3	B	58	B	15	B	44	B	27	B	70	B	39	B	66	B	51			
4	B	46	B	16	B	52	B	28	B	53	B	40	B	54	B	52			
5	B	45	B	17	B	33	B	29	B	36	B	41	N	195		53			
6	B	57	B	18	B	57	B	30	B	39	B	42				54			
7	B	36	B	19	B	86	B	31	B	67	B	43				55			
8	B	56	B	20	B	32	B	32	B	51	B	44				56			
9	B	41	B	21	B	35	B6	33	B	36	B	45				57			
10	B	35	B	22	B	44	B6	34	B	39	B	46				58			
11	B	55	B	23	B	53	B6	35	B	67	B	47				59			
12	B	41	B	24	B	51	B6	36	B	52	B	48				60			

Sum tellere: 2403 = nevner: 2403

4. Supplerende tekst[7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Nr 703034 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 9-2005

Saker til årsmøte i Seksjonssameiet Strandgaten 207

Innsendt av S207 Eiendom AS

Vinduer næringslokaler

Vinduene i næringslokalene på fremsiden av bygget fremstår etter vårt syn som klart utskiftningsmodne. Det er synlig betydelig slitasje i karmer og overflater, sprekker og åpninger mot fasade, samt tydelig aldring på konstruksjonen.

Vinduene holder verken lyd eller kulde tilfredsstillende ute, og vi opplever trekk, varmetap og redusert innekomfort som følge av dette. Vi kan ikke fastslå dette teknisk selv, men vinduene fremstår som eldre konstruksjoner med svært lav isolasjonsevne, muligens tilsvarende eldre 1-lags løsninger.

Vi vil også understreke at dette ikke er et nytt problem. Etter vår forståelse ble det allerede for anslagsvis 7 år siden informert om at vinduene skulle skiftes ut, uten at dette hittil er blitt gjennomført.

Vi mener derfor at saken ikke kan utsettes ytterligere, og forventer at sameiet prioriterer dette arbeidet og etablerer en konkret fremdriftsplan for utskifting. Vi mener vinduene har nådd slutten av sin tekniske levetid og at videre lapping og vedlikehold ikke fremstår som en langsiktig eller økonomisk forsvarlig løsning.





Fuktproblematikk i bakgård

Betongveggene i bakgården fremstår som mangelfullt vedlikeholdt, og vi opplever fuktinnslipp til vår seksjon med saltutslag og fukt innvendig i lokalene.

Vi har tidligere hatt fagfolk til å fuge rundt vinduene for å redusere fuktinnslipp, men uten tilstrekkelig effekt. Etter vår vurdering kommer fukten gjennom selve fasaden/betongveggene.
Det er også observert tegn til fukt innvendig i de innerste lokalene mot bakgården. Enkelte områder er nylig overmalt, men det er fortsatt synlige tegn til fukt og tidligere utbedringsforsøk.

Vi ber derfor om at styret innhenter fagkyndig vurdering av nødvendige tiltak, herunder behandling/maling av fasaden med egnet spesialmaling samt vurdering av beslag eller andre tiltak for bedre vannavledning rundt vinduene.

Vi har også undersøkt nærmere hvilke vedlikeholdsforpliktelser som gjelder for sameiet knyttet til fasade og bygningsmessige forhold som påvirker seksjonene, og håper saken kan løses på en god og konstruktiv måte.

Forslag

Styret gjennomfører befaring og innhenter tilbud på utskifting av vinduene på fremsiden av bygget snarest, samt etablerer en konkret fremdriftsplan.
Styret innhenter fagkyndig vurdering og tilbud på nødvendige tiltak knyttet til fuktproblematikken i bakgården.





Mvh Jørgen Bogetveit
på vegne av S207 Eiendom AS



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

enova

Energiattest



Adresse	
Strandgaten 207, 5004 BERGEN	
Dato for energimerking **23.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-323533**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **139285565**
Gårdsnummer **165**	Bruksnummer **77**
Seksjonsnummer **9**	Bruksenhetsnummer **H0207**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1954**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **42,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **42,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
125,11 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
121,36 kWh/m²	**9 378 kWh**



Strandgaten 207, 5004 BERGEN

Detaljering

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

Strandgaten 207, 5004 BERGEN

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 22: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

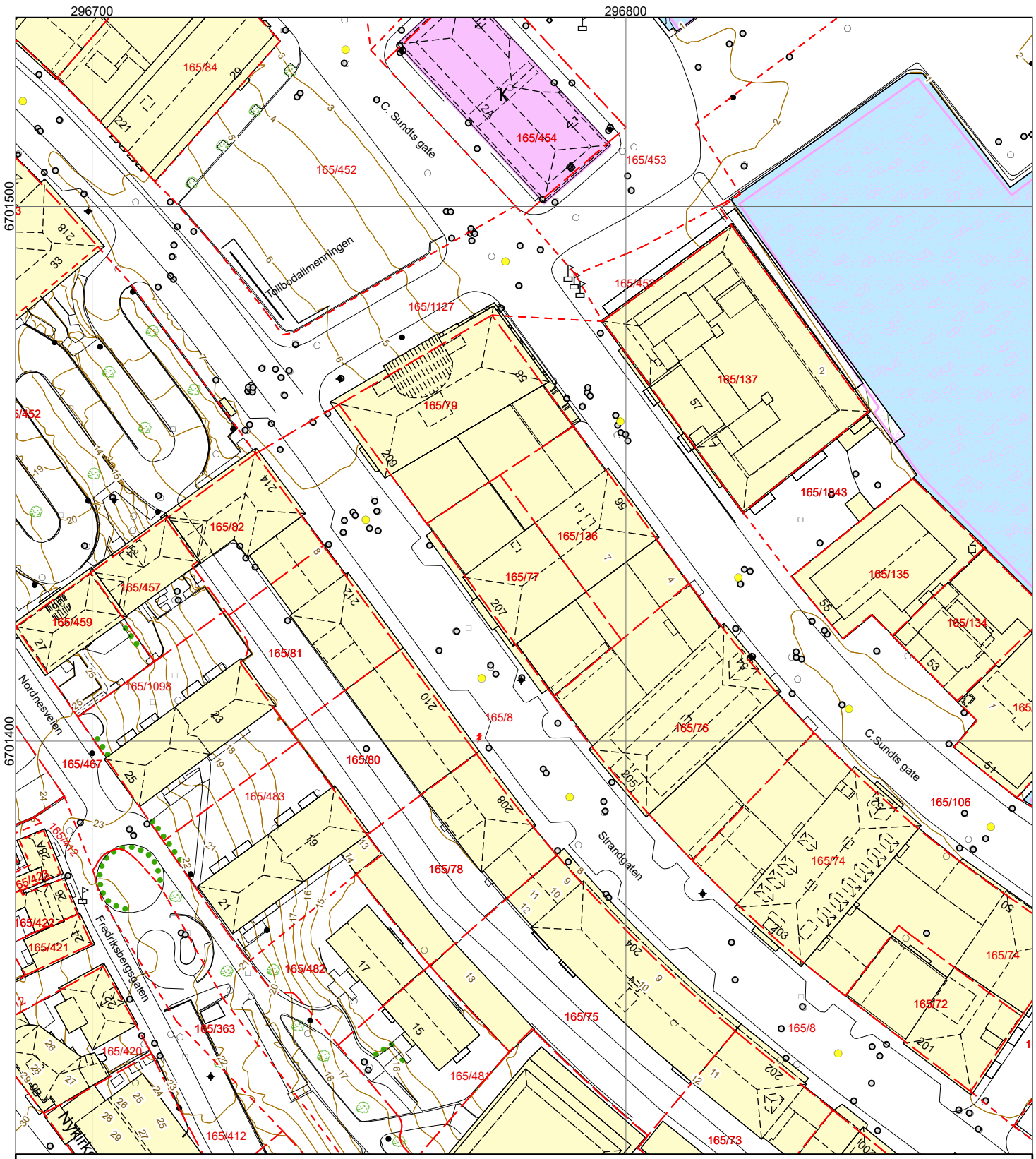
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1 000
Dato: 24.06.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 165/77/0/0
Adresse: Strandgaten 207

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

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 165/77/0/0
Utlistet 24. 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
261028485	Grunneiendom	0	Ja	647,8 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

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

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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	48,5 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	20,2 %

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 %
15780000	1 - Nåværende	630 - Fotgjengerstrøk	< 0,1 % (0,3 m²)

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
18740000	21	BERGENHUS. KDP BERGEN HAVN	3	200512751

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
4000100	30	BERGENHUS. GNR 165 BNR 420, NYKIRKEALLMENNINGEN - TOLLBODALLMENNINGEN - FREDRIKSBERGSGATEN 22, VESENTLIG ENDRING	3	200104261
4000000	30	BERGENHUS. STRØKET NYKIRKEALLMENNINGEN - TOLLBODALLMENNINGEN	3	-
10030000	30	BERGENHUS. STRANDGATEN 145/147, VAKSDAL MØLLE	3	-
10420000	30	BERGENHUS. TOLLBODALLMENNINGEN - NØSTET, REGULERING AV TUNNEL	4	-

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
165/133	139286022-3	Ombygging	Kontor- og adm.bygning rådhus	Rammetillatelse	24.04.2025	202418486

Andre opplysninger

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

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

Skrevet ut 24. 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

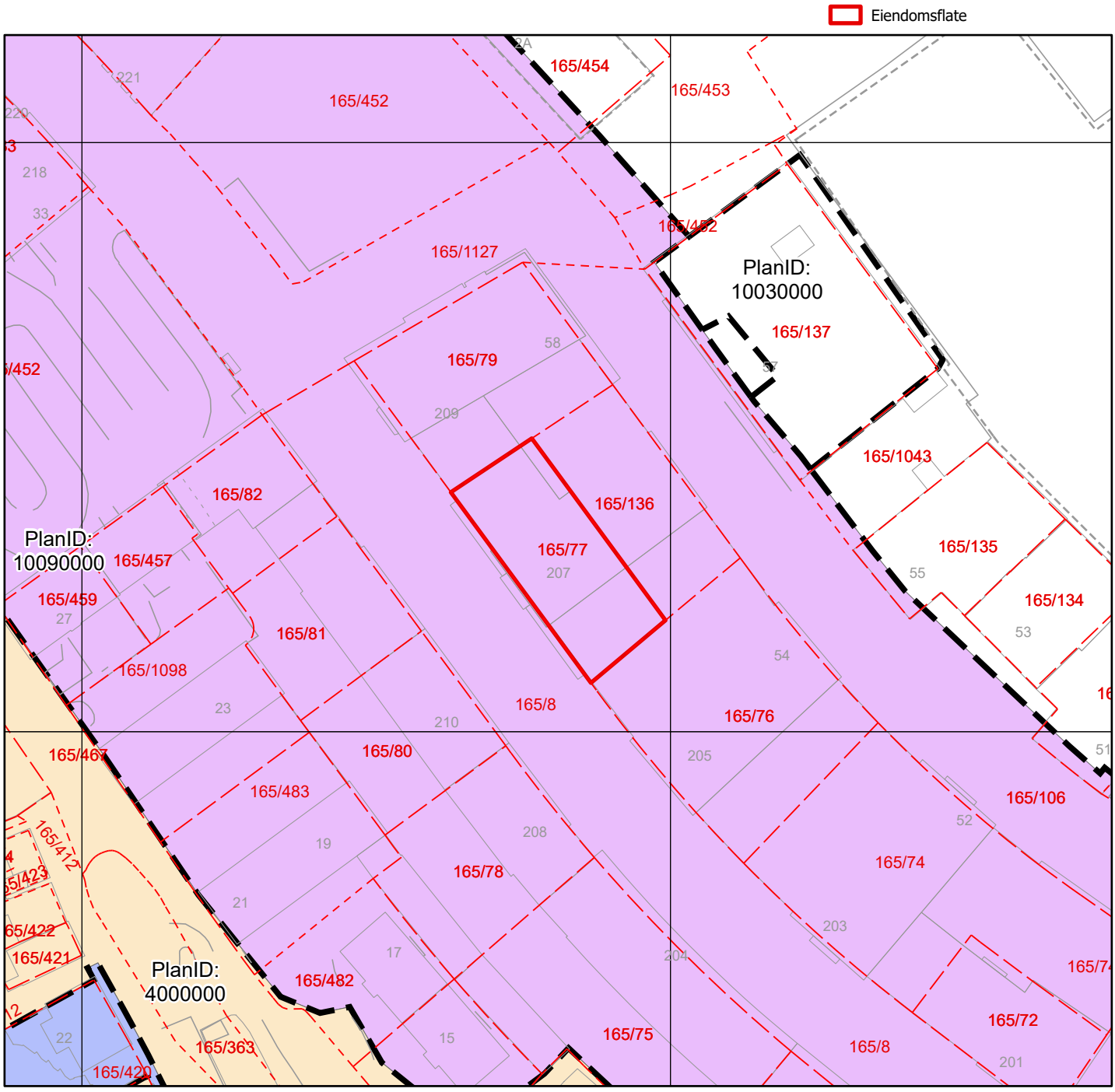
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 165/77
Dato: 24.06.2026 Adresse: Strandgaten 207

N

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

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



Reguleringsplan på grunnen

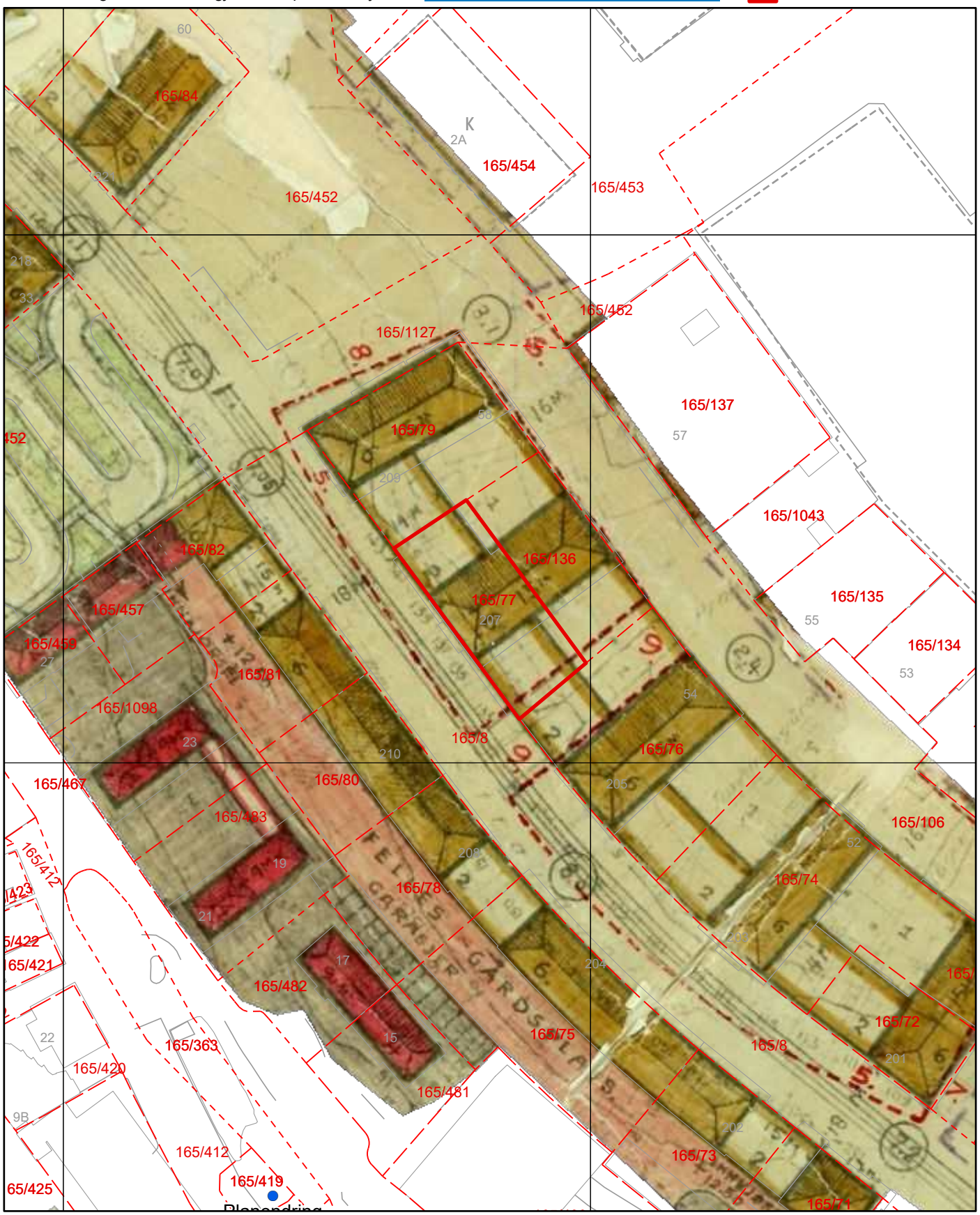
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 165/77
Dato: 24.06.2026 Adresse: Strandgaten 207

PlanID(er): 10090000

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

Eiendomsflate



TEGNFORKLARING.

GJELDENDE REG… SOM FORESLÅES …ET.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14 NORDNESVEIEN " " " "

15 OBSERVATORIEGATEN " " "

16 SPARRES GATE " " " "

17 FREDRIKBERGS GATE " " "

18 DEL AV HAUGEVEIEN " " "

19 DEL AV TOLLBODALM. " " "

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

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

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

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

ALMENNINGENE … ER ANLAGT.

TOLLBOD… OG 29/5… " 29/5 1865

NY… " 30/12-1853.

HOLBERGS ALM. … " " " "

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

FORESLÅTTE N… REGULERINGSLINJER.

FORESLÅTTE NYE BYGGELINJER.

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

BOLIGBYGG.

ETASJEANTALL FRAMGÅR AV PLANEN.

FELLES INNKJØRSEL TIL GÅRDSPLASS

AREALERNE UNDER GÅRDSPLASSENE KAN UTBYGGES.

REGULERES TIL OFF. BEPLANTET AREAL

REGULERES TIL TOMT FOR OFF. BRUK.

BEGRENSNI… …NJE FOR EKSPROPRIAS… …RÅDET.

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

Kommuneplanens arealdel

BERGEN KOMMUNE

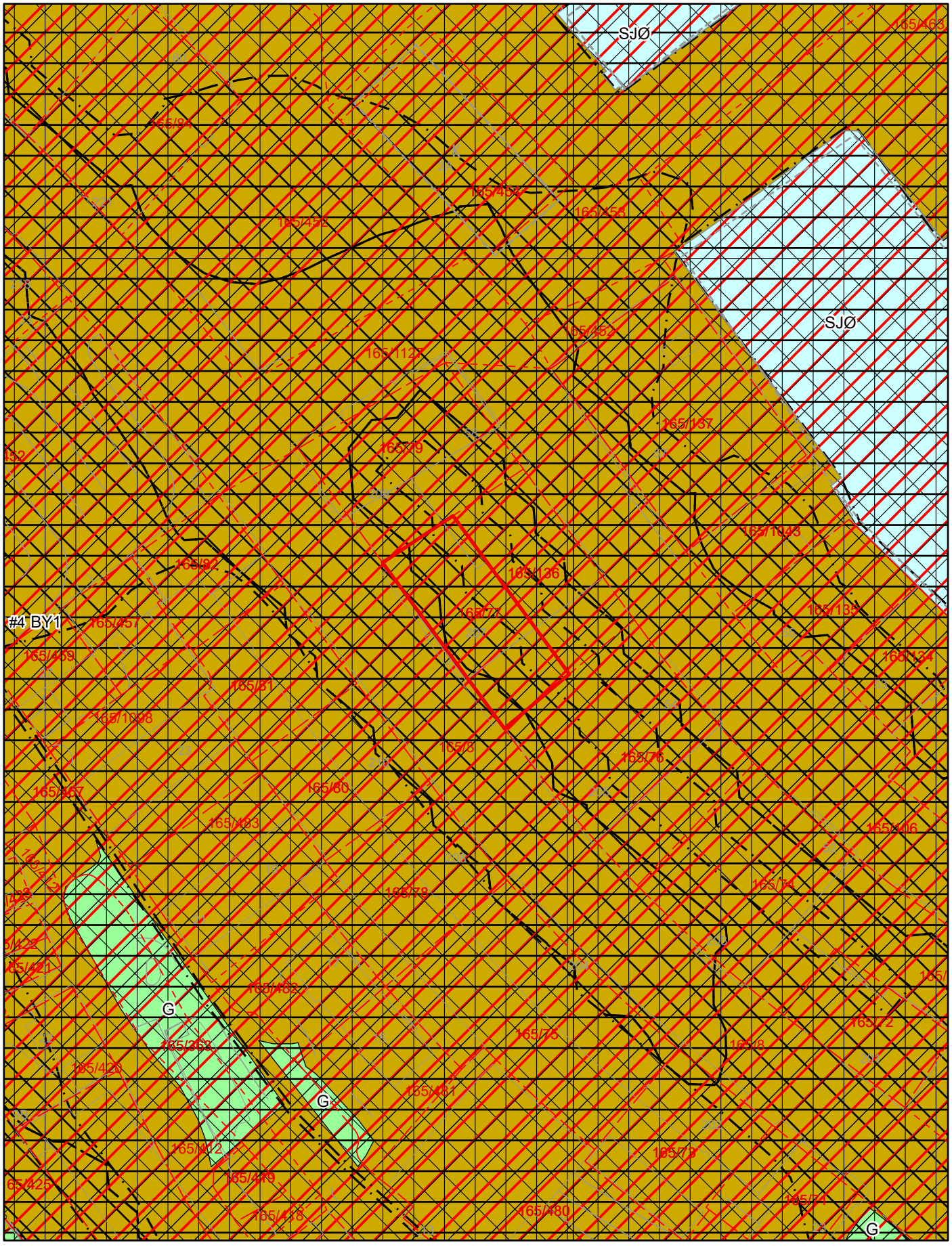
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 24.06.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 165/77
Adresse: Strandgaten 207

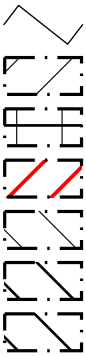
N

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

Byfortettingssone

Grønnstruktur

Bruk og vern av sjø og vassdrag

Kommunedelplan

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 24.06.2026

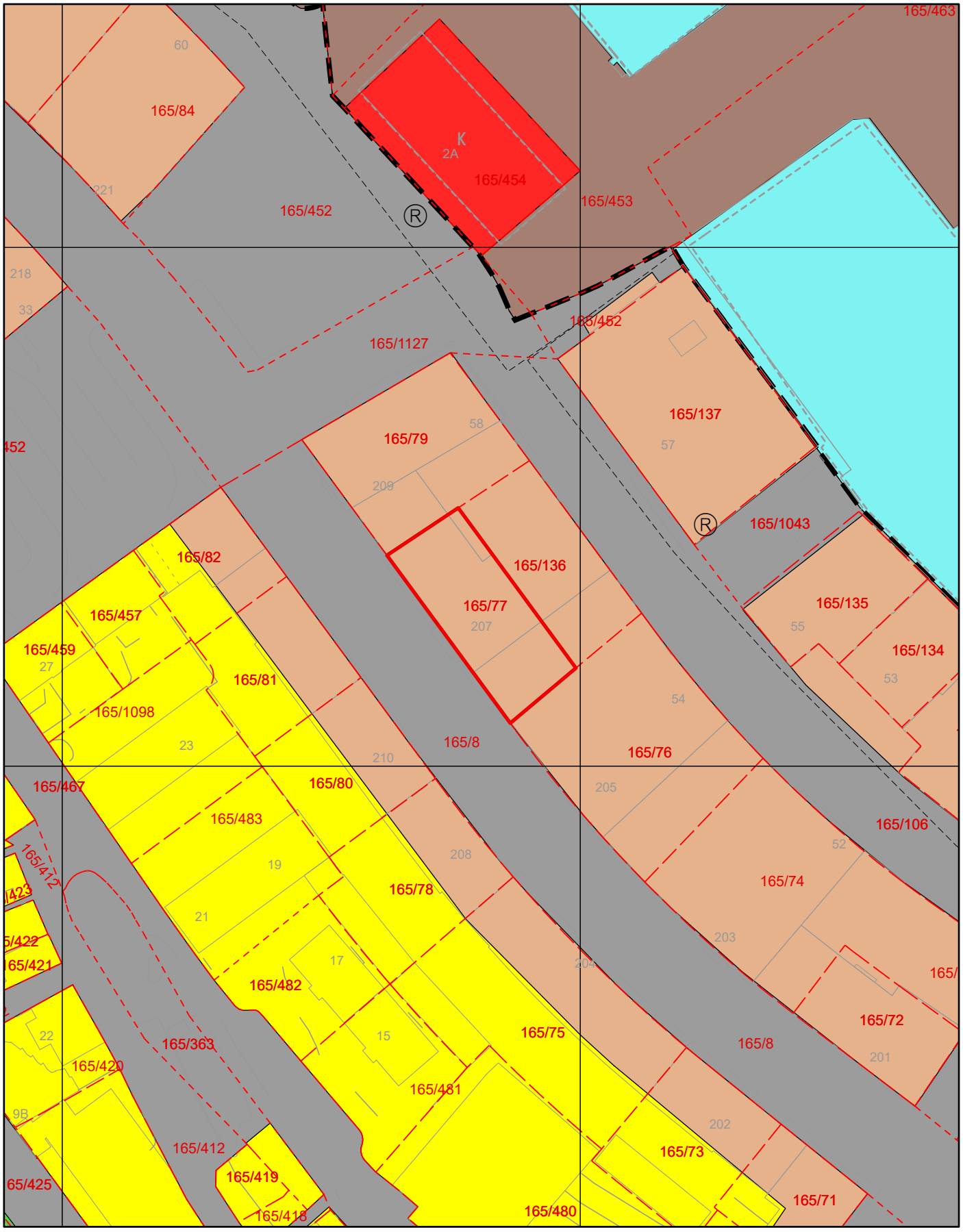
Arealplan-ID: 15780000
Gnr/Bnr/Fnr: 165/77
Adresse: Strandgaten 207

BERGEN KOMMUNE

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommunedelplan


Kommunedelplangrense


Grense for restriksjonsområde


Arealformålgrense

KDP Arealbruk-PBL1985

Boligområde (N)

Senterområde (F)

Offentlig bebyggelse (N)

Annet byggeområde (N)

Vannareal for allmenn flerbruk (N)

Fotgjengerstrøk (N)

Strandgaten 207

Nabolaget Nordnes - vurdert av 222 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Familier med barn

SKOLER

Nordnes skole (1-7 kl.) 248 elever, 19 klasser	5 min 0.4 km	
Christi Krybbe Skoler (1-7 kl.) 172 elever, 14 klasser	17 min 1.4 km	
St Paul skole (1-10 kl.) 325 elever, 26 klasser	19 min 1.5 km	
Danielsen ungdomsskole Bergen (8-1... 270 elever, 18 klasser	21 min 1.7 km	
Rothaugen skole (8-10 kl.) 593 elever, 38 klasser	11 min 4.1 km	
Danielsen videregående skole 520 elever, 20 klasser	17 min 1.4 km	
Danielsen Intensivgymnas	17 min	

OFFENTLIG TRANSPORT

Tollbodallmenningen i Strandgaten Linje 11	1 min 0.1 km	
Byparken Linje 1, 2	15 min 1.2 km	
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	21 min 1.6 km	
Bergen Flesland	23 min	

BARNEHAGER

Nykirken barnehage (1-6 år) 38 barn	4 min 0.3 km	
Nordnes Oppvekstttun Avd barnehage . 39 barn	5 min 0.4 km	
Haugeveien barnehage (0-5 år) 57 barn	6 min 0.5 km	

DAGLIGVARE

Kiwi Strandgaten Bergen	1 min
Rema 1000 Tollboden	2 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	13 min
Apotek 1 Svanen Bergen	11 min
Valkendorfsgt. Vinmonopol	10 min

SPORT

Nordnesveien balløkke	3 min
Nordnes skole	5 min
EVO Nordnes	3 min
MOVA Nordnes	7 min

«Sentrumsnært, men rolig og koselig.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 79/100

—

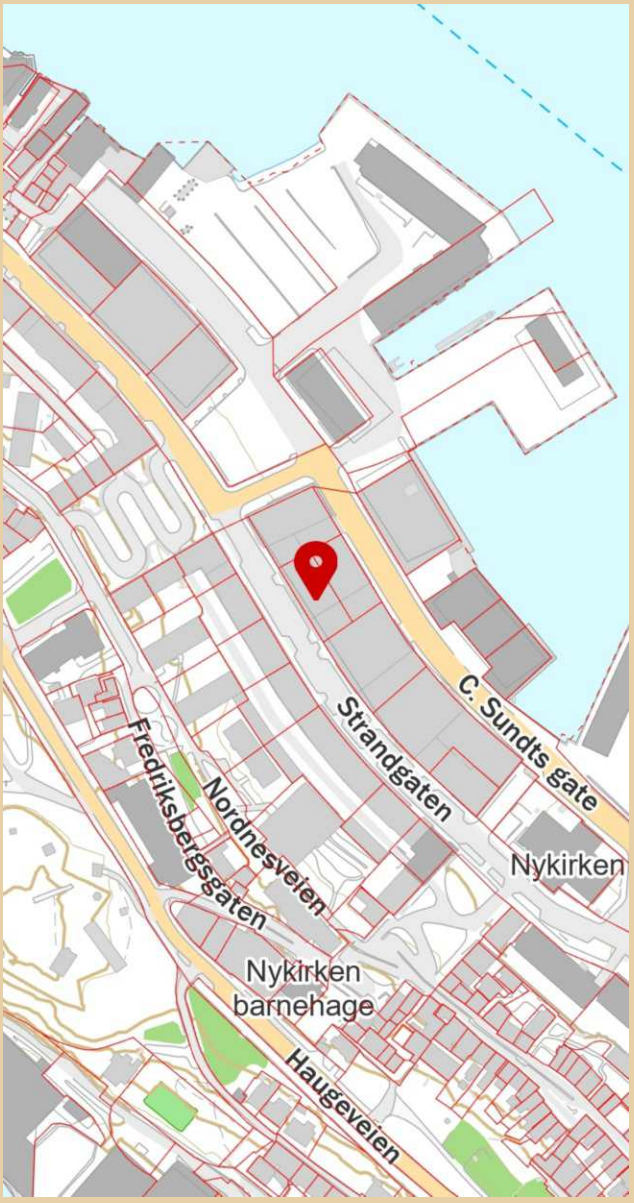
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 78/100

—

Trafikk
Lite trafikk 78/100

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

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 207, 5004 Bergen
Gnr. 165, Bnr. 77, Snr. 9, Bergen kommune.

Oppdragsnummer:
166260170

Meglerforetak: PrivatMegleren Syd

Saksbehandler: Roar Nylund

Telefon / Mobil: 55 00 30 00 / 928 06 371

E-post: roar.nylund@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.
