

Strandgaten 204

Nabolaget Nordnes - vurdert av 215 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Familier med barn



Offentlig transport

Tollbodallmenningen i Strandgaten	2 min	
Linje 11	0.2 km	
Byparken	14 min	
Linje 1, 2	1.1 km	
Jernbanestasjonen i Bergen	21 min	
Linje F4, L4, R40	1.6 km	
Bergen Flesland	23 min	

Skoler

Nordnes skole (1-7 kl.)	5 min	
255 elever, 19 klasser	0.3 km	
Christi Krybbe Skoler (1-7 kl.)	16 min	
176 elever, 14 klasser	1.3 km	
St Paul skole (1-10 kl.)	19 min	
322 elever, 27 klasser	1.4 km	
Danielsen ungdomsskole Bergen (8-1...	21 min	
270 elever, 18 klasser	1.6 km	
Rothaugen skole (8-10 kl.)	11 min	
598 elever, 39 klasser	4 km	
Bergen katedralskole	16 min	
465 elever, 18 klasser	1.3 km	
Danielsen Intensivgymnas	17 min	

Ladepunkt for el-bil

Strandgaten 198 AS	3 min	
Tollbodallmenningen	3 min	



Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

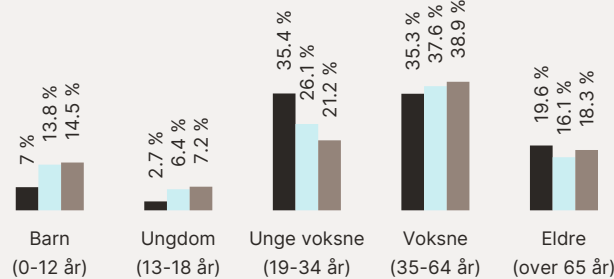


Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100



Naboskapet
Høflige 58/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Nykirken barnehage (0-5 år)	3 min	
47 barn	0.2 km	
Nordnes Oppvekststun Avd barnehag...	6 min	
37 barn	0.3 km	
Klosteret barnehage (0-5 år)	6 min	
39 barn	0.5 km	

Dagligvare

Kiwi Strandgaten Bergen	0 min	
Rema 1000 Tollboden	3 min	
Post i butikk	0.2 km	



Primære transportmidler

-  1. Gående
-  2. Egen bil



Støynivået

Lite støynivå 79/100



Trafikk

Lite trafikk 78/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 77/100

Sport

- 

Nordnesveien balløkke

Ballspill

4 min 

0.2 km
- 

Holdberggården/Ytre markevei

Ballspill

4 min 

0.3 km
- 

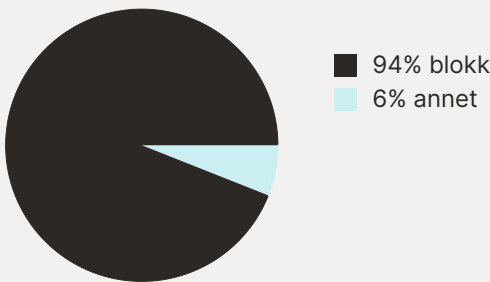
EVO Nordnes

2 min 
- 

MOVA Nordnes

6 min 

Boligmasse



«Sentrumsnært, men rolig og koselig.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- 

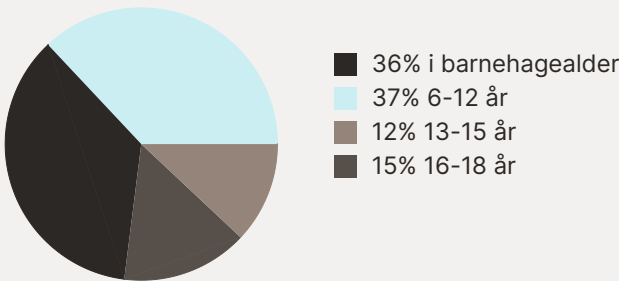
Kløverhuset

10 min 
- 

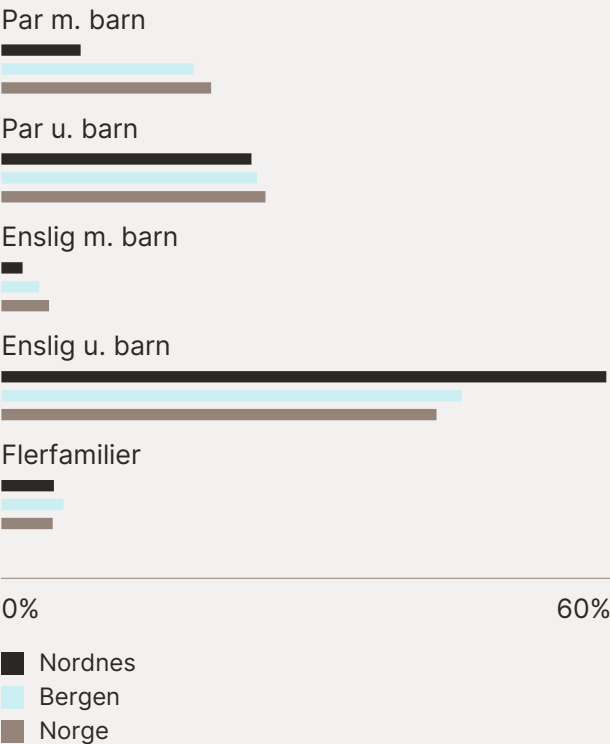
Apotek 1 Svanen Bergen

10 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

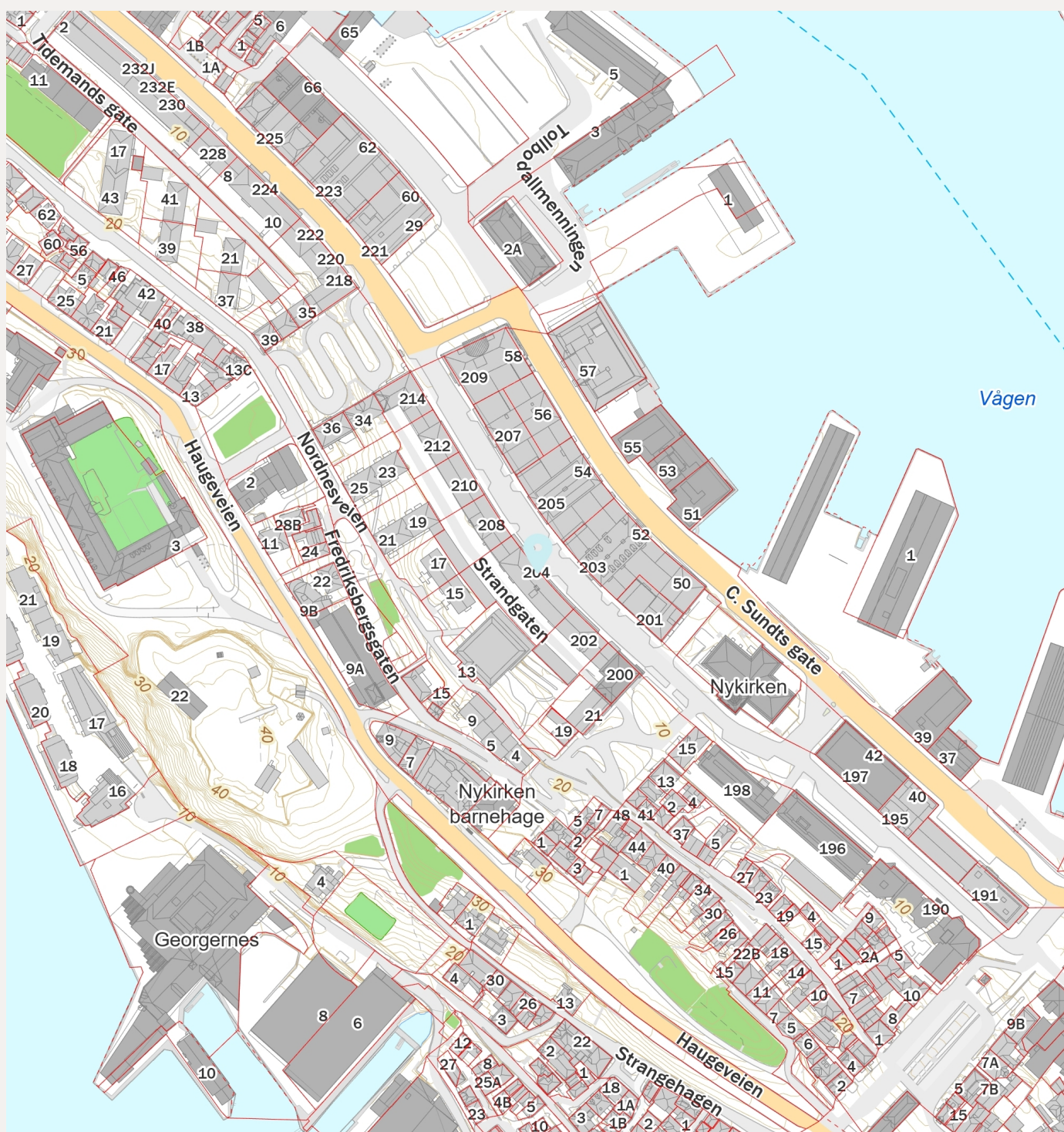


Familiesammensetning

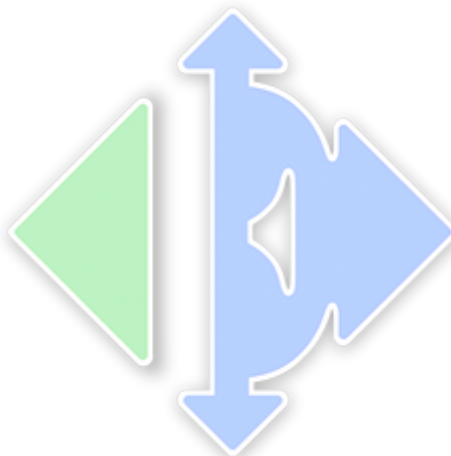


Sivilstand

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



Leilighet
Strandgaten 204
5004 Bergen



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
4	TG 1	Ingen vesentlige avvik
5	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Mats Hansen

Dato: 28/04/2025

Rotthaugsgaten 1 C

Bergen 5033

45392791

mats@takstmannmh.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:165, Bnr: 75
Hjemmelshaver:	Sondre Grooss Berge
Seksjonsnummer:	36
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	1956
Tomt:	1 379 m ²
Kommune:	Bergen

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Sondre Grooss Berge
Befaringsdato:	03.04.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:

Bygningsmassen opptar store deler av eiendommen.

OM BYGGEMETODEN:

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av betongkonstruksjoner. Bære- og skillevegger samt etasjeskiller av betong. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i murkonstruksjoner, utvendig er veggene overflatebehandlet med murpuss og maling. Vinduer med isolerglass i pvckarmer. Takkonstruksjonen er utført som valmtakskonstruksjon av tresperrer, taket er tekket med sutak, lekter og takstein. Taket er ikke besiktiget.

Grunnmur og drenering:

Forventet levetid for vegg mot terreng av betongvegg eller murt vegg av blokker: 20 - 60 år.

Forventet levetid for drenering: 20 – 60 år avhengig av grunnforhold.

Vegger:

Forventet levetid for veggkonstruksjoner av bindingsverk av tre: 40 - 80 år.

Forventet levetid før omfuging av puss: 20 – 60 år.

Forventet levetid før slemming av mur / forblending med slemming: 30 – 60 år.

Forventet Levetid på utvendig trekledning: 40 - 60 år.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Avvik som er funnet på befaringsdagen står nærmere beskrevet under de aktuelle bygningsdelene. Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt iht. Lov om avhending. For rapporter som gjelder leilighet i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende). Fellesarealer og felles bygningsmasse er ikke kontrollert.

ANNET:

Informasjon om sameiet:

Styretsleder: Morten Hoff

Kontaktperson: Morten Hoff

Beliggenhet:

Leiligheten ligger sentralt til ved handlegaten Gågaten med kaffebarer, butikker og restauranter og cirka 10 minutters gange til Fisketorget og Bergen Sentrum. Området er hovedsakelig bebygd med tilsvarende bebyggelse. Beliggende med gangavstand til Nordnesparken, Nordneshallen, Nordnesbadet, Verftet og Akvariet. Foruten dette er det kort vei til flere dagligvarebutikker. I området ligger det flere barnehager- og ulike skoletilbud. Like i nærheten har man også bussholdeplass.

Nøkkelopplysninger:

Organisasjonsnummer: 986 161 341

Navn/foretaksnavn: SAMEIET STRANDGATEN 204

Organisasjonsform: Eierseksjoner

Registrert i Enhetsregisteret: 19.02.2005

Stiftelsesdato: 26.09.1988

Takstobjektet:

2-Roms selveierleilighet.

Tilhørende leiligheten er det en ekstern bod i kjelleren på 4,9m².

Oppvarming: Varmekabler på badet, ellers elektrisk oppvarming. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i entré og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

VVS: Leiligheten har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet rør-i-rør, plastrør til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse.

DOKUMENTKONTROLL:

Opplysninger fra hjemmelshaver.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Gulv: Badet har flislagt gulv, resterende rom har laminatgulv.

Vegger: Badet har fliser, resterende rom har malte flater.

Tak: Malte flater.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen. Oppdragsgiver/eier deltok under befaringen med mulighet for å informere om svakheter som bør undersøkes grundigere.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Opplysninger fra hjemmelshaver, leiligheten ble oppgradert i 2022 med blant annet:

- Lagt trinnlydsplater og nye laminatgulv.
- Etterisolert og senket himlingen, samtidig ble det benyttet lydbøyer.
- Gipset vegg og himlingsflater.
- Montert ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer.
- Montert nye innerdører, karm og dør til badet er fra 2025.

FELLESKOSTNADER:

-

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
2. Etasje	33	0	0	0	33	0
Kjellerbod	0	5	0	0	0	5
SUM BYGNING	33	5	0	0	33	5
SUM BRA	38					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Gang(3,2m²), bad/vaskerom(6m²), soverom(7,1m²), stue og kjøkken(16,1m²).

BRA-e:

Kjeller: Ekstern bod(4,9m²).

MERKNADER OM AREAL:

Arealene av hvert rom (nettoareal) summert vil avvike fra oppgitt totalt areal. Dette som følge av at tykkelsen av skillevegger/innervegger og eventuelle sjakter eller piper er trukket fra nettoarealet av hvert rom, men skal iht. målereglene (NS3940) medregnes i totalarealet.

Takstmann har ikke kontrollert seksjoneringspapirer, tegninger eller andre godkjenninger tilknyttet eksterne boder. Eksterne boder er fremvist av eier og kan avvike.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Det var ingen hindringer på befaringsdagen. Klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbørsmengde m.m. vil kunne påvirke boligen. Se pkt. Tilleggsopplysninger for ytterligere informasjon.

ANDRE MERKNADER:**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Hjemmelshaver

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Mats Hansen

Tømrersvenn, byggmester og BMTF sertifisert takstmann

28/04/2025



Mats Hansen

1. Våtrom**1.1 Våtrom****TG 2** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er benyttet fliser på veggene og malte flater i himlingen.

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko. Våtrommet bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det ble observert hull/skruehull på veggflatene. Det er usikkert hvorvidt skruehullene har skadet membranen på baksiden, det bør det tas høyde for at membranen kan være skadet. Forholdet utgjør en risiko forbundet med fuktskader. Som er minimum anbefales det videre bruk av dusjkabinett.

Merknader:**TG 2** 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er benyttet fliser på gulvet.

Ved kontroll ble det ikke registrert bom i fliser, det gjøres oppmerksom på at mindre tilfeller av bom i fliser kan oppstå. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko. Våtrommet bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter.

Merknader:**TG 2** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

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

Det er benyttet plastsluk.

Hulltaking:

Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av rommets plassering, aktuelle vegger for hulltaking vender mot nabo eller innredning på motsatt side. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

Badet inneholder: Toalett, helstøpt servant, skap under servant med profilerte fronter, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder.

Merknad/vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres.

Merknader:

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning med slette og profilerte fronter, to av overskapene har glassfronter, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet malte flater, oppvaskkum, ventilator.

- Integrert induksjonsplatetopp
- Integrert stekeovn
- Integrert mikrobølgeovn
- Integrert oppvaskmaskin
- Integrert kjøl- og frys

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Fuktkontroll som er foretatt med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses og være fare for fuktvandring. Disse områdene er i hovedsak i underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og på gulv rundt sokkel list.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Generelt: Normal brukslitasje på overflater. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Vinduer med isolerglass i malte pvckarmer.
Vinduene har ikke datostempling.
Vinduene har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Det ble ikke oppdaget punkterte glass eller andre avvik under befaringen. Punkterte glass kan tidvis være vanskelig og observere.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

Ingen 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg er ikke videre undersøkt. Utvendige vann- og avløpsrør er ikke kontrollert.

Det er benyttet rør i rør - plastrør til vannforsyningsrør.
Forventet levetid på plastrør: 25 - 50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast.
Forventet levetid for sluk av plast: 30-50 år.

Merknad/vurdering av avvik:

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på sluk- og avløpsløsning. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. For utbedring må sluk og avløpsrør skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Sluk og avløpsrør må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid.

Mer enn halve forventet brukstid nærmer seg oppbrukt på vannforsyningsrørene. Rørene må jevnlig kontrolleres, skader kan plutselig oppstå på eldre vannforsyningsrør.

Manglende merking av rør-i-rørsystemet/rørkurser i fordelerskapet.

Merknader:

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2002

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Varmtvannsberederen er plassert på badet og er av typen OSO 116 liter.

Merknad/vurdering av avvik:

Det er påvist at varmtvannsberederen er over 20 år. Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at tanken fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Det er i dag innført krav om at varmtvannsberedere av denne størrelsen ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Da vil du unngå risiko for varmgang og brann. På tidspunktet varmtvannsberederen ble montert var det ikke krav om fast tilkobling. For utbedring må tilkoblingen skiftes ut.

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Boligen tilfredsstiller ikke kravet til ventilasjon etter dagens krav. Under oppføringstidspunktet til boligen var det andre krav som var gjeldende.

For å oppfylle kravene til de nyeste bygningsforskriftene skal man nå benytte balansert ventilasjonsanlegg.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i gangen og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Det er ikke fremvist samsvarserklæring for anlegget. Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer utført på anlegg som er eldre enn 1999.

Det er ikke opplyst om årstall for forrige tilsyn av det elektriske anlegget. Det foreligger ikke dokumentasjon på gjennomført tilsyn eller dokumentasjon etter gjennomført tilsyn (dokumentasjon på avvik, mangler eller dokumentasjon på at anlegget er uten avvik).

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Branntekniske forhold:

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver etasje i boligen.

Alle boliger skal ha sløkkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Merknad/vurdering av avvik:

Det er ikke opplyst om forrige tilsyn av anlegget. Det må utføres el.kontroll (av autorisert kontrollør) av hele anlegget. Det hefter en risiko for pålegg om utbedringer på elektriske anlegg etter utført utvidet kontroll.

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

Tilleggsopplysninger:

Den bygningssakkyndige har ikke kontrollert om det foreligger offentligrettslige pålegg fra kommunen. Det er ikke kontrollert om det er pågående byggesaker, endringer i reguleringsplan som berører den aktuelle eiendommen eller andre ytre påvirkninger.

Vedrørende egenerklæringsskjema: Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgaven, det anbefales eventuelle interessenter å lese gjennom skjema før et eventuelt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapporten.

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres eier/selger til å informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten har den bygningssakkyndige ikke gjort undersøkelser/vurderinger av bygningens estetikk og arkitektur, fellesarealer (med mindre boligeieren har vedlikeholdsplikt for fellesarealer), tilleggsbygg som garasje, biloppstillingsplass eller lignende i fellesanlegg/fellessområdet.

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.1.1 Våtrom Overflate vegger og himling**

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko. Våtrommet bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det ble observert hull/skruehull på veggflatene. Det er usikkert hvorvidt skruehullene har skadet membranen på baksiden, det bør det tas høyde for at membranen kan være skadet. Forholdet utgjør en risiko forbundet med fuktskader. Som er minimum anbefales det videre bruk av dusjkabinett.

1.1.2 Våtrom Overflate gulv

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko. Våtrommet bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter.

1.1.3 Våtrom Membran, tettesjiktet og sluk

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på sluk- og avløpsløsning. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. For utbedring må sluk og avløpsrør skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Sluk og avløpsrør må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid.

Mer enn halve forventet brukstid nærmer seg oppbrukt på vannforsyningsrørene. Rørene må jevnlig kontrolleres, skader kan plutselig oppstå på eldre vannforsyningsrør.

Manglende merking av rør-i-rørsystemet/rørkurser i fordelerskapet.

6.2 Varmtvannsbereder

Det er påvist at varmtvannsberederen er over 20 år. Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at tanken fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Det er i dag innført krav om at varmtvannsberedere av denne størrelsen ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Da vil du unngå risiko for varmgang og brann. På tidspunktet varmtvannsberederen ble montert var det ikke krav om fast tilkobling. For utbedring må tilkoblingen skiftes ut.

Takstmannens vurdering ved TG3:

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Partners Eiendomsmegling Storfjord AS	Oppdragsnr.	39250053
Adresse	Strandgaten 204		
Postnr.	5004	Sted	BERGEN
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	Sondre Grooss Berge
Når kjøpte du boligen?	2022	Hvor lenge har du bodd i boligen?	2år og 9 måneder
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Tryg Forsikring	Polise/avtalenr	3509135
Selger 1 Fornavn	Sondre	Etternavn	Grooss Berge

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Det er 2 fliser som er sprekt under dusjkabinettet

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☐ Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

2.3 Dersom arbeidet er søknadspiktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar Har ikke vært noe problemer når jeg har bodd i leiligheten

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
11. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.
☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 12.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
13. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar Har ikke vert kontroll når jeg har eid leiligheten men alt ble tatt i 2022 før jeg overtok.
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc.)?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
16. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.
☒ Nei ☐ Ja
- 16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
17. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.
☒ Nei ☐ Ja
- 19.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar

20. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 21.

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

24. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. tinglyste forhold, private avtaler, nabovarsel, rasfare)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

25. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Alle endringer som har skjedd med leiligheten ble gjort før jeg kjøpte. Da ble hele leiligheten renoveret og lydisolert(utenom badet). Dette ble gjort av fagpersoner og ble dokumentert av sist eier.

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet 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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her: buysure.no/boligselgerforsikring
---	---

☒	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. 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 eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler.
-------------------------------------	--

☐	Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.
--------------------------	--

☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår
--------------------------	--

☒	Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
-------------------------------------	---

☐	Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
--------------------------	--

Sameiet Strandgaten 204

Org nr: 986 161 341

Salg av leilighet i Sameiet Strandgaten 204

Snr: 36

Selger: Sondre Grooss Berge

Fellesutgifter

Fellesutgifter: kr 4 670,- pr. kvartal.

Ta kontakt for eventuelle restanser ved overtagelse.

Felleskostnader faktureres hvert kvartal og inkluderer:

- Internett
- Strøm Fellesområder
- Vaktmester fellesområder
- Forretningsfører
- Revisjon
- Forsikring bygg (huseier – ikke innbo og løsøre)
- Renhold fellesområder
- Vedlikeholdskostnader fellesområdet
- Heis
- Inntekt av utleide parkeringsplasser
- Disponering av 11 parkeringsplasser
- Felles vedlikeholdsfond

Husleie må gjøres opp mellom kjøper og selger på overtagelsesdato.

Parkeringsplasser

Eiere i Sameiet Strandgaten 204 disponerer 11 parkerings plasser. Her er det førstemann til mølla prinsippet som gjelder. Det kreves imidlertid at man har parkeringskort som man får utlevert av Sameiet styreformann.

Ved siden av de 11 plassene leier Sameiet Strandgaten 204 også ut 16 parkeringsplasser. Ta kontakt med styreformann i sameiet for nærmere informasjon om ledige plasser og pris.

Vaskeri

Dersom en skal benytte vaskeri kommer vaskerikostnader på 300,- pr kvartal i tillegg til felleskostnadene.

Spesifikasjon vedrørende vedtak om endringer i fellesutgiftene:

Ta kontakt med styreformann for informasjon om arbeider som kan påvirke fellesutgifter.

Lån

Sameiet Strandgaten 204 har ikke lån.

Forsikring

Tryg, polisenr. 3509135

Godkjennelse

Det kreves ikke samtykke til overdragelse fra sameiet.

Husdyr

Det er tillatt med husdyr men vi viser til husordensregler og vedtekter.

Styreformann er Morten Hoff som treffes på telefon 924 62 783.

Årsregnskap, vedtekter, husordensregler og referat fra siste sameiermøte finnes under dokumenter på nettsiden:

<http://strandgaten204.wordpress.com/>

Gebyr

Eierskiftegebyr kr. 3 981,-. Faktura blir tilsendt.

Ved salg skal eget skjema for eierskifte fylles ut (side 3).

Overdragelse Sameiet Strandgaten 204

Vi trenger følgende opplysninger i forbindelse med overdragelse av seksjon i Sameiet Strandgaten 204. Dette for at det skal bli enklere for oss å oversende diverse informasjon samt ligningsoppgave.

NB! Vi trenger 11 siffer på person nr.:

Seksjons nr/Kunde nr.: _____

Overtagelse: _____

Selger:

Selger: _____ Person nr.: _____

Selger: _____ Person nr.: _____

Telefon: _____ Konto nr.: _____

Ny Adresse: _____ (Viktig for utsendelse av
ligningsoppgave ved årsslutt.)

E-post: _____

Kjøper:

Kjøper: _____ Person nr.: _____

Kjøper: _____ Person nr.: _____

Telefon: _____ Konto nr.: _____

Adresse (eiers): _____

Faktura adresse: _____

E-post: _____ Ønskes faktura på e-post: Ja / Nei

Skal kjøper benytte seg av vaskeri: _____

Skal eiendommen leies ut? Ja / nei. Navn: _____

Returneres:

E-post: anna.toftera@sr-bank-fp.no

Adresse: Sameiet Strandgaten 204
v/SpareBank 1 Sør-Norge ForretningsPartner AS
Bildøyvegen 5
5353 Straume

Innkalling til ordinært sameiermøte 2024

For Sameiet Strandgaten 204. Ordinært sameiermøte vil bli avholdt:

**Tirsdag 25. juni, kl. 18.00,
Nøstegaten 58 (Kantine 1. etasje)**

**NB! Vennligst møt presis – inngang vil være låst etter kl. 18.
Parkering på parkometerplasser i Nøstegaten, eller i Klostergarasjen.**

.

Dagsorden:

- Konstituering; oppmøteoversikt, valg av møteleder, valg av medsignatør.
- Behandle styrets regnskapsframlegg for 2023.
- Status utført/pågående/planlagt vedlikeholdsarbeid.
- Valg av styremedlemmer og styreleder.
- Fastsettelse av styrehonorar for kommende år.

Årsregnskap og revisjonsberetning er tilgjengelig på:

<https://strandgaten204.wordpress.com/>

(Menyvalg «Dokumenter»).

Det vil ikke bli fremlagt noen saker til votering på dette møtet, utover godkjenning av årsregnskap.

Styret minner om at de av sameiere som velger å ikke møte, kan benytte seg av retten til å møte ved fullmakt. Fullmaktsfrasisigelse må være navngitt, signert, datert og legges fram for sameiermøtets ordstyrer.

For styret i Sameiet Strandgaten 204

Morten Hoff - Styreleder

Protokoll ordinært sameiermøte (årsmøte) Sameiet Strandgaten 204 – 25. juni 2024

Møtet ble avholdt i Nøstegaten 58, kantinen, 25. juni 2024 kl 18.

Til stede:

Morten Hoff	1 stemme
Bjørnar Johannessen	1 stemme
Terje Marthinsen	1 stemme
Geir Vik Olsen – Annlaug Nappskog	1 stemme
Mariell Halse	1 stemme
Simen Mannsåker	1 stemme
Anna Popowska	1 stemme

Totalt 7 stemmer var dermed representert.

Valg av møteleder/referent

Morten Hoff ble valgt til møteleder og referent.

Valg av medsignatør

Mariell Halse ble valgt til medsignatør.

Behandle styrets regnskapsfremlegg for 2023

Terje Marthinsen gjennomgikk det kontospesifiserte regnskapet og balanseregnskap. Spørsmål ble besvart underveis. Det ble så, i henhold til formaliakrav, votert over hvorvidt regnskapet på en korrekt måte beskriver sameiets finanser. Regnskapet ble enstemmig vedtatt.

Orientering om arbeid i året som har gått/planlagt arbeid

Styret orienterte om arbeid som har vært utført i året som har gått, og pågående/planlagt arbeid.

Utført arbeid siste år:

- Oppgradering heis
- Rydding i kjellerboder
- Utskifting vinduer i 5 enheter
- Inngangspartiet er malt
- Nye postkasser er montert

Det har også vært noen tilfeller i år ved store nedbørsmengder at det har lekket vann fra taket på Kiwi. Dette ser ut til å være regnvann som har funnet veien inn i skjøt mellom asfaltkant og husvegg i bakgården. Foreløpig er det utbedret ved å fylle asfalt-fug i skjøten langs veggen. Det er ikke rapportert om lekkasjer etter det – men på sikt kan det bli nødvendig å skjære opp asfalten i ca. 20 cm bredde ut fra veggen og legge en membran mot veggen og asfaltere over på nytt. Det er noen takplater på Kiwi som er skadet pga. lekkasjen, disse må trolig skiftes på sameiets regning.

Det var så en åpen diskusjon om vedlikeholdsarbeid som kan være fornuftig å ta tak i fremover. Følgende ble nevnt:

- Takrenne på den lave delen av huset, mot bakgård, bør renses
- På en leilighet i 2. et, mot bakgård, er det tegn til fukt på veggen, det må undersøkes
- Ny alarmsentral for brannvarsling – denne er av eldre modell og bør byttes ut
- Dør i 2. et. mangler håndtak

- På enkelte bad opplever man av og til lukt fra slukene, det bør bli sjekket
- Dørene til baktrappen er gamle og slitte
- Forslag om å legge brannledetape langs gulv ved inngangsparti
- Forslag om nye planter i bedet i bakgården

Valg av styre og styreleder

Sittende styre ble gjenvalgt. Morten Hoff ble gjenvalgt som styreleder. Per Johannessen og Magnus Myrene Stokke var ikke til stede, men hadde varslet på epost i forkant at de stilte til valg som styremedlem.

I tillegg ble Mariel Halse valgt til varamedlem.

Styret består dermed av:

Morten Hoff - Styreleder
Per Johannessen (Marina Eiendom)
Terje Marthinsen
Magnus Myrene Stokke
Bjørnar Johannessen

Mariel Halse - varamedlem

Justeringer av styrehonorar:

Styrehonorar for 2024 økes med samme beløp som sist, dvs. 2500 kr.

Signatur og dato:

8.7.24 Morten Hoff

Morten Hoff

Mariel Halse

Mariel Halse

Årsregnskap for
SAMEIET STRANDGATEN 204

986161341

Regnskapsår
01.01.2023 - 31.12.2023

Resultatregnskap

Driftsinntekter

Parkeringsinntekter

Felleskostnader

Sum driftsinntekter

Note

2023

1

105 673

991 055

1 096 728

1 016 391

Driftskostnader

Lønnskostnad

Annen driftskostnad

Sum driftskostnader

2, 3

-97 747

-90 139

4

-998 981

-926 084

-1 096 728

-1 016 223

Driftsresultat

0

168

Finansinntekter

Annen renteinntekt

Sum finansinntekter

0

1

0

1

Finanskostnader

Annen rentekostnad

Sum finanskostnader

0

-169

0

-169

Netto finans

0

-168

Resultat før skattekostnad

0

0

Årsresultat

0

0

Overføringer

Annen egenkapital

Sum overføringer

0

0

0

0

Balanse

Note **31.12.2023**

EIENDELER

Omløpsmidler

Fordringer

Kundefordringer	6 505	0
Andre kortsiktige fordringer	100 005	100 444
Sum fordringer	106 510	100 444

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	1 354 858	1 036 190
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	1 354 858	1 036 190

Sum omløpsmidler **1 461 368** **1 136 635**

SUM EIENDELER **1 461 368** **1 136 635**

Balanse

EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital

Sum opptjent egenkapital

Sum egenkapital

Gjeld

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld

Skyldige offentlige avgifter

Annen kortsiktig gjeld

Sum kortsiktig gjeld

Sum gjeld

SUM EGENKAPITAL OG GJELD

Note

31.12.2023

5

0 0

0 0

0 0

122 083 250 668

67 834 41 983

1 271 451 843 984

1 461 368 1 136 635

1 461 368 1 136 635

1 461 368 1 136 635

Bergen, 30.04.2024

Morten Hoff
styrets leder

Per Johannessen
styremedlem

Terje Marthinsen
styremedlem

Bjørnar Helge Johannessen
styremedlem

Magnus Myrene Stokke
styremedlem

Noter

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Sameiet har v relevante bestemmelser i Norsk Regnskaps Standard utarbeidet av Norsk Regnskaps Stiftelse.

Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

Note 1 - Felleskostnader

	2023	2022
3200 Felleskostnader	1 246 590	883 408
3201 Viderefakturering postkasser	67 620	
3611 Tilgang vedlikeholdsfond	-478 106	-217 117
3691 Periodiserte felleskostnader og parkeringsinntekter		302 207
3900 Annen driftsrelatert inntekt	154 951	
	991 055	968 498

Note 2 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2023	2022
Lønn	85 668	79 000
Arbeidsgiveravgift	12 079	11 139
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	0	0
Sum	97 747	90 139

Note 3 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Note 4 - Annen driftskostnad

	2023	
6320 Renovasjon, vann, avløp o.l.	3 990	
6340 Strøm	35 435	
6360 Renhold	95 717	
6370 Home Net.no	186 067	171 836
6376 Vaktmestertjenester		4 613
6390 Heiskostnader	35 391	18 331
6399 Anne kostnad lokaler	8 546	3 057
6550 Driftsmaterialer		5 088
6510 Håndverktøy	991	
6555 Postkasser	68 589	
6600 Vedlikeholdskostnader heis	210 000	
6610 Vedlikeholdskostnader bygg/utvendig	15 970	205 421
6620 Vedlikeholdskostnader boligdel	27 865	58 277
6700 Revisjonshonorar	12 059	10 643
6705 Regnskapshonorar	125 889	117 124
7320 Reklamekostnad		249
7400 Kontingent	2 900	2 650
7500 Forsikring	183 411	169 455
7740 Øredifferanser	0	-3
7770 Bankgebyrer	7 005	8 490
7790 Andre kostnader	1 533	2 353
7830 Tap på fordringer	-22 377	29 077
Sum Annen driftskostnad	998 981	926 084

Note 5 - Egenkapital / vedlikeholdsfond

	Vedlikeholds- fond	Årets resultat	Sum vedlike- holdsfond
Vedlikeholdsfond felles 1.1.	591 416	475 450	1 066 866
Vedlikeholdsfond boligdel 1.1.	159 113	2 656	161 769
Sum pr. 31.12.			1 228 635

Annen kortsiktig gjeld består også av forskudd fra kunder og annen påløpt kostnad

Til årsmøte i Sameiet Strandgaten 204

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Strandgaten 204 sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 0. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.



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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Bergen 05.05.2024

Sigma Revisjon AS

Kenneth Vaule

Statsautorisert revisor



BERGEN
KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 165/75/0/0

Utlistet 02. april 2025

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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
261028356	Grunneiendom	0	Ja	1 381,3 m ²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
--------	----------	----------	--------	-------------	--------	--------------

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
10090000	30	BERGENHUS. NORDNES, ØSTRE DEL AV NORDNESHALVØYA	3 - Endelig vedtatt arealplan	27.11.1946		99,3 %
4000000	30	BERGENHUS. STRØKET NYKIRKEALLMENNINGEN - TOLLBODALLMENNINGEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	24.06.1976		0,7 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
4060002	31	BERGENHUS. GNR 165 BNR 403, STRØKET HOLBERGSALLMENNINGEN - NYKIRKEALLMENNINGEN - YTRE MARKEVEIGRENDEN	190001515	19.02.1985
4000001	31	BERGENHUS. NYKIRKEALLMENNINGEN, AVGR. MELLOM FRIOMRÅDE OG PARK	190001043	11.05.1983

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

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

Hensynssoner Båndlegging i kommuneplanen

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

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

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

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	2,8 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	11,0 %

Bestemmellesområder i kommuneplanen

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

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Kommunedelplan(er)

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

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
15780000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	59,1 %
15780000	1 - Nåværende	190 - Annet byggeområde	40,9 %
15780000	1 - Nåværende	630 - Fotgjengerstrøk	< 0,1 % (0,2 m²)

Kommunedelplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	202417461	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
18740000	21	BERGENHUS. KDP BERGEN HAVN	3	200512751
4000100	30	BERGENHUS. GNR 165 BNR 420, NYKIRKEALLMENNINGEN - TOLLBODALLMENNINGEN - FREDRIKSBERGSGATEN 22, VESENTLIG ENDRING	3	200104261
10030000	30	BERGENHUS. STRANDGATEN 145/147, VAKSDAL MØLLE	3	-
4060000	30	BERGENHUS. STRØKET HOLBERGSALLMENNINGEN - NYKIRKEALLMENNINGEN, YTRE MARKEVEIGRENDEN	3	-
10330000	30	BERGENHUS. NØSTET - VESTRE NORDNES	3	202412318
62020000	35	BERGENHUS. GNR 165 BNR 450, NORDNES OPPVEKSTTUN	3	201015772
7340000	30	BERGENHUS. DEL AV GNR 165, NØSTET - VERFTET - KLOSTERET	3	190001274
10420000	30	BERGENHUS. TOLLBODALLMENNINGEN - NØSTET, REGULERING AV TUNNEL	4	-

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
165/416	139288300-1	Ombygging	Tomannsbolig, horisontaldelt	Rammetillatelse	23.10.2024	BYGG-202414745
165/416	139288300-2	Ombygging	Tomannsbolig, horisontaldelt	Rammetillatelse	20.11.2024	202414832
165/71	139285492-2	Ombygging	Kjøpesenter varehus	Igangsettingstillatelse	15.11.2024	202417429
165/480	139288777-1	Ombygging	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	17.02.2025	202412286

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 02. april 2025



Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.

Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget. Noen plankart er av eldre kvalitet med dårlig oppløsning og de inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for GIS og plandata ved Plan- og bygningsetaten.

Plannivåene

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

Kommuneplan

Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.

Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.

Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år. *Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000* ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.

Les mer her: <https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018>

Kommunedelplan

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

Reguleringsplan

Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon. Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.

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

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

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



BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 02.04.2025

Gnr/Bnr/Fnr: 165/75/0/0

Adresse: Strandgaten 204



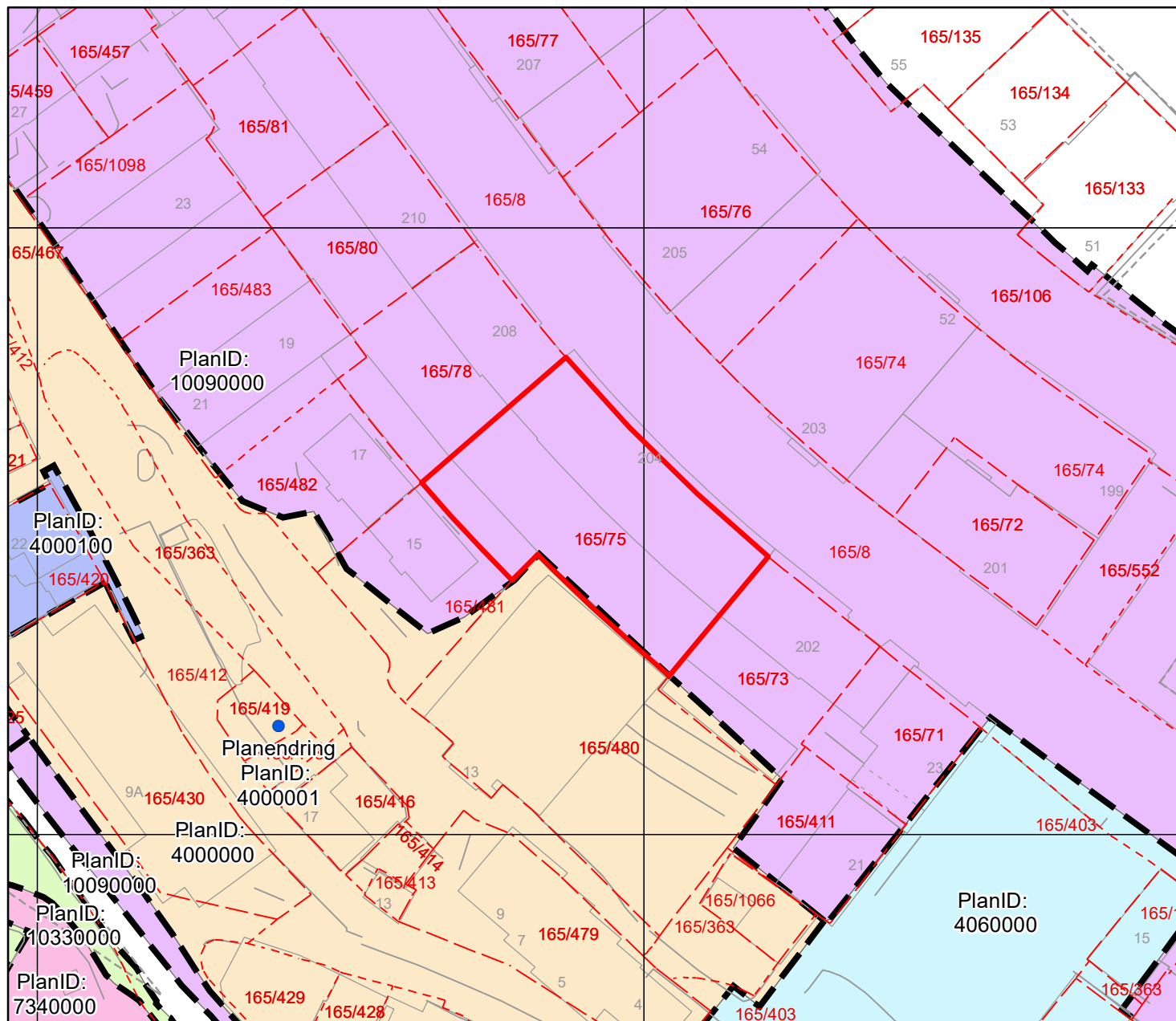
Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:

10090000, 4000000

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

 Eiendomsmarkering





BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 10090000

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 02.04.2025

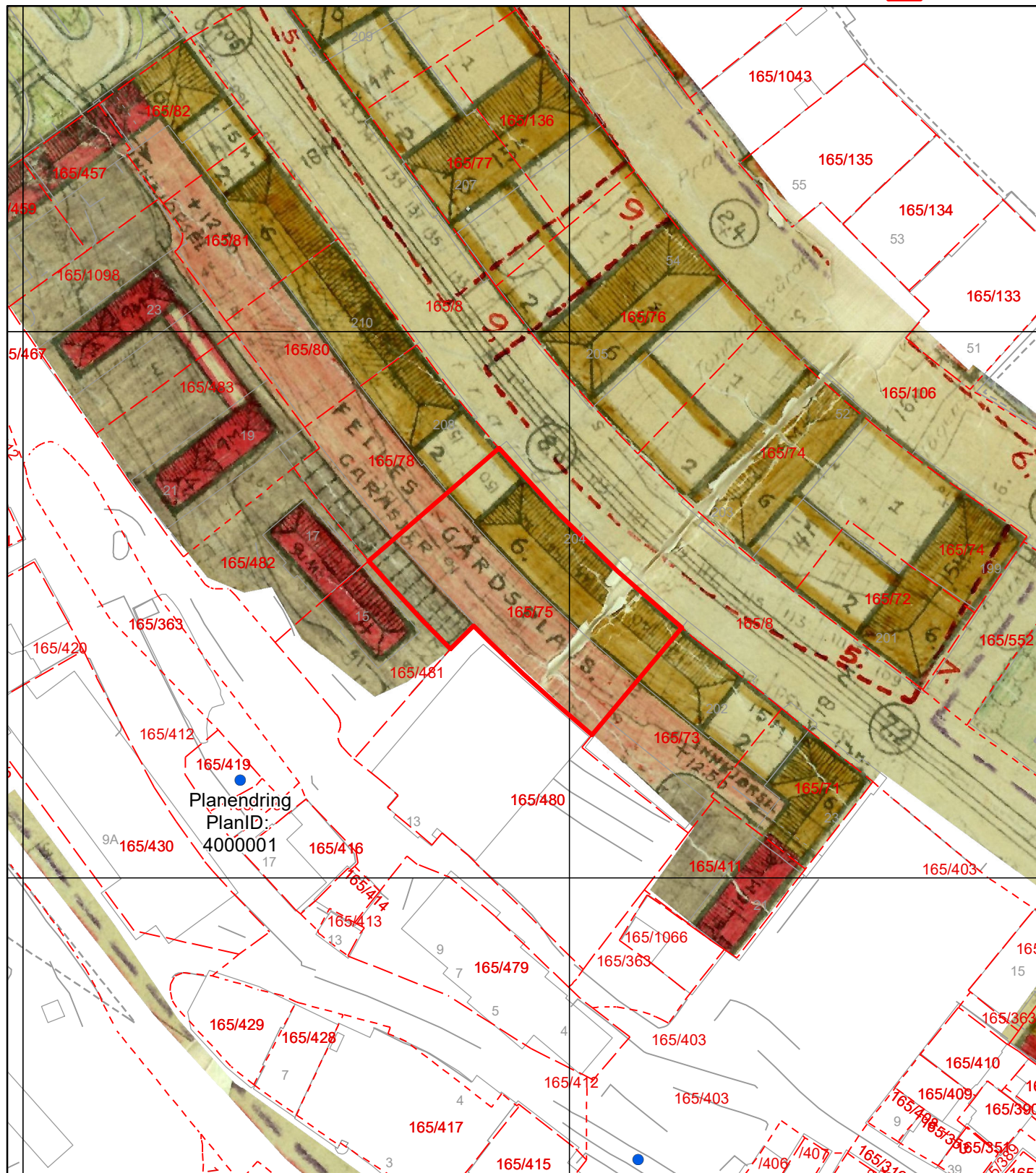
Gnr/Bnr/Fnr: 165/75/0/0

Adresse: Strandgaten 204



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

 Eiendomsmarkering



TEGNFORKLARING.

REGULERINGSLINJER SOM FORESLÅES GJELDENDE REC SOM FORESLÅES	10. TIDEMANN'S GATE, VEDT.V. BYSTYRETS BSL. AV 26/10-1891. 11. NORDNESGATEN MELLEM TIDEMANN'S GATE OG NORDNESBAKKEN, VEDT. VED BYSTYRETS BSL. AV 26/10-1891.	ALMENNINGENE TOLLBOD OG 29/5 NYKIRKE HOLBERGS ALM. MUR ALM. 1562, B
1. STRANGATEN LANGS HUSREKKEN NR. 56 58-60-62, VEDT.V. REGUL. KOMM. BSL. 15/4-1863.	12. BRETTERNE, VEDT.V. BYST. BSL. AV 26/10-1891. 13. NORDNESBAKKEN, VEDT.V. BYST. BSL. 31/8-1891.	ER ANLAGT. 19-29/5-1865 " 30/12-1853. " " " " BSL. 14/7 OG 30/12-1853.
2. VOSSEGÅRDENS REGULERING VEDT. VED BYSTYRETS BSL. AV 3/7-1911.	14. NORDNESVEIEN " " " "	FORESLÅTTE REGULERINGSLINJER.
3. ALTONAGATEN VEDT. V. BYSTYRETS BSL. AV 16/7-1902.	15. OBSERVATORIEGATEN " " " "	FORESLÅTTE NYE BYGGELINJER.
4. C. SUNDTS GATE FRA BERLEGÅRDEN TIL HOLBERGS ALM. VEDT.V. BYST. BSL. AV 16/7-1902	16. SPARRES GATE " " " " 17. FREDRIKBERGS GATE " " " "	FORRETNINGSBYGGNINGER, LETTERE INDUSTRI, HÅNDVERK, LAGER O.S.V.
5. STRANDGATEN MELLEM NYKIRKE ALM. OG TOLLBOD ALM. VEDT.V. BYST. BSL. AV 22/2-1926.	18. DEL AV HAUGEVEIEN " " " " 19. DEL AV TOLLBODALM. " " " "	BOLIGBYGG.
6. C. SUNDTS GATES FORLENGELSE MELLEM NY- KIRKE ALM. OG TOLLBOD ALM. VEDT. VED BYSTYRETS BSL. AV 22/2-1926	20. THOMAS HVIDS SMUG. VEDT.V. BYSTYRETS BSL. AV 5/10-1891.	ETASJEANTALL FRAMGÅR AV PLA- NEN.
7. NYKIRKEGÅRDEN, VEDT. V. BYSTYRETS BSL. AV 22/2-1926.	21. NYKIRKE ALM, SYDSIDE, ØVERSTE DEL VEDT.V. BYSTYRETS BSL. AV 2/5-1899.	FELLES INNHJØRSEL TIL GÅRDS- PLASS
8. TOLLBOD ALM. SYDSIDE, VEDT.V. BYSTYRETS BSL. AV 17/11-1919.	22. LILLE MARKEVEI, VEDT. V. BYST. BSL. 6/10-1921.	AREALERNE UNDER GÅRDSPLASSE- NE KAN UTBYGGES.
9. TVERGATE MELLEM STRANDGATEN OG C. SUNDTS GATES FORLENGELSE VEDT. V. BYSTYRETS BSL. AV 22/2-1926.	23. DEL AV KOMMUNIKASJONSLINJENS ØST- SIDE MELLEM MUR ALM. OG HOLBERGS ALM. 1702- 1848.	REGULERES TIL OFF. BEPLANTET AREAL REGULERES TIL TOMT FOR OFF. BRUK. BEGRENSNINGSLINJE FOR EKS- PROPRIAS RÅDET.



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



BERGEN
KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 02.04.2025

Arealplan-ID: 65270000

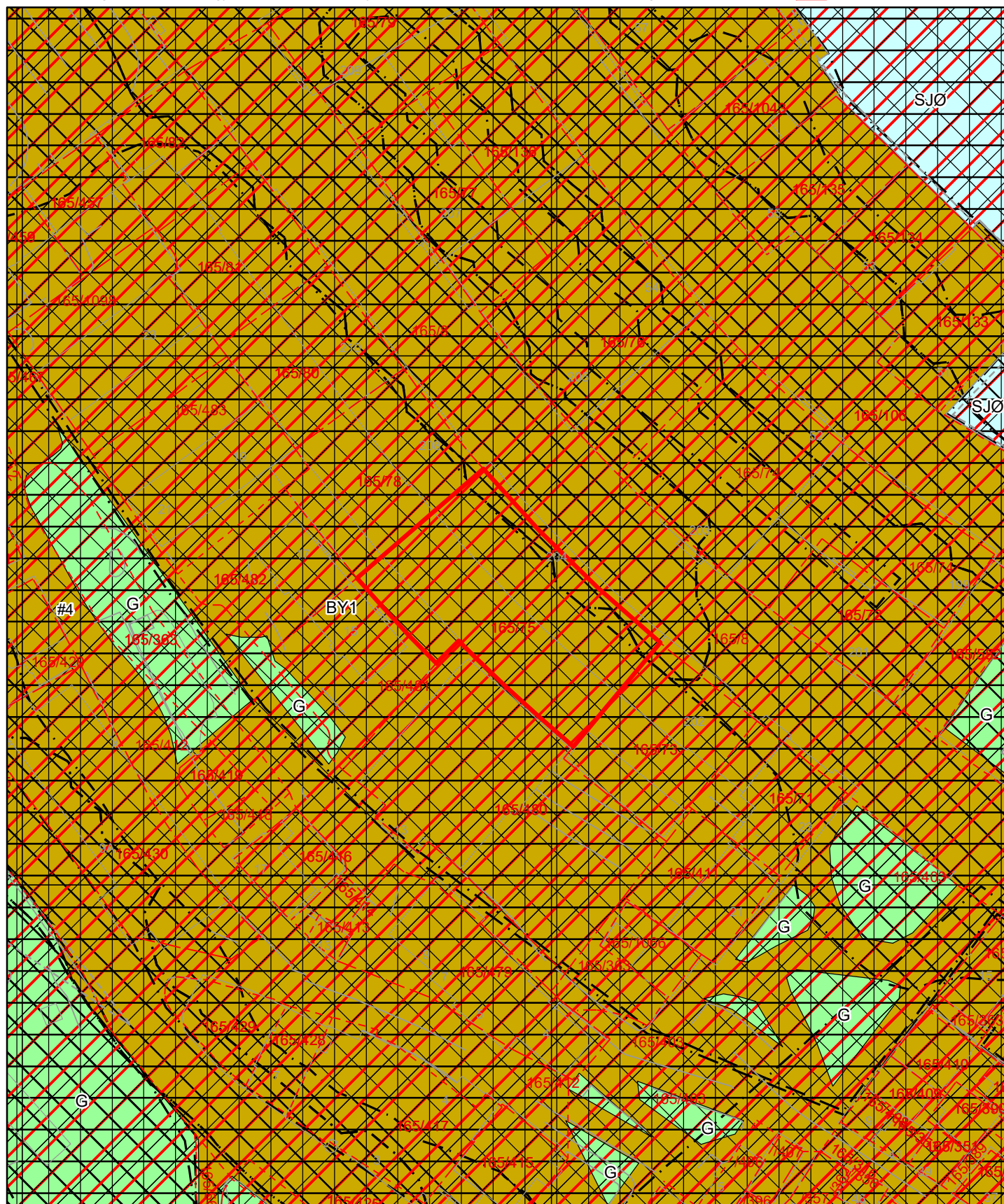
Gnr/Bnr/Fnr: 165/75/0/0

Adresse: Strandgaten 204



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

 Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense



Angitthensyn kulturmiljø



Båndleggingsone



Faresone



Infrastruktursone



Støysone grønn



Støysone gul



Støysone rød

KPA2018 Arealformål



Byfortettingssone



Grønnstruktur



Bruk og vern av sjø og vassdrag



BERGEN
KOMMUNE

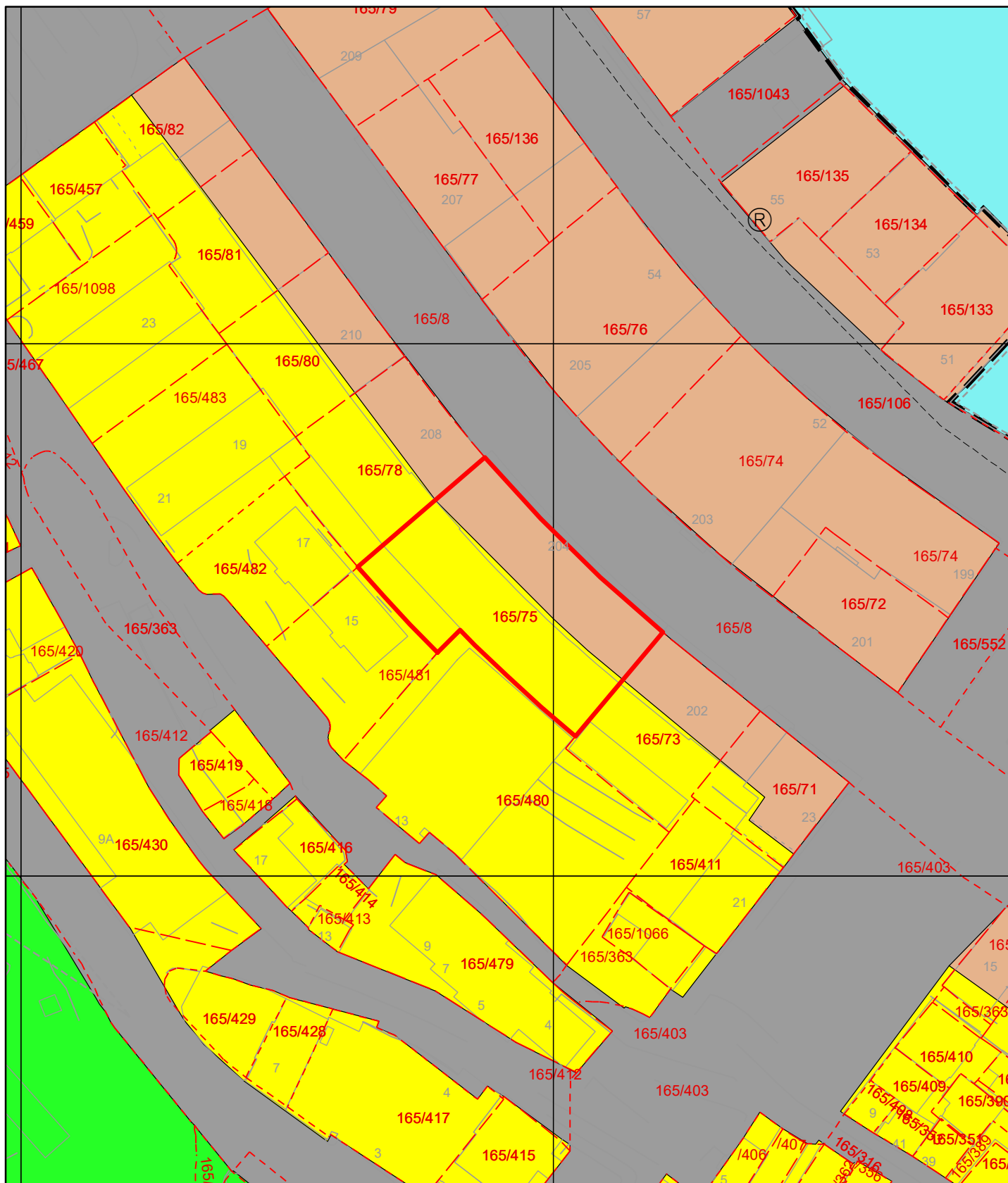
Kommunedelplan

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 15780000
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 165/75/0/0
Dato: 02.04.2025 Adresse: Strandgaten 204



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

 Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommunedelplan



Kommunedelplangrense



Grense for restriksjonsområde



Arealformålgrense

KDP Arealbruk-PBL1985



Boligområde (N)



Friområde (N)



Annet byggeområde (N)



Vannareal for allmenn flerbruk (N)



Fotgjengerstrøk (N)