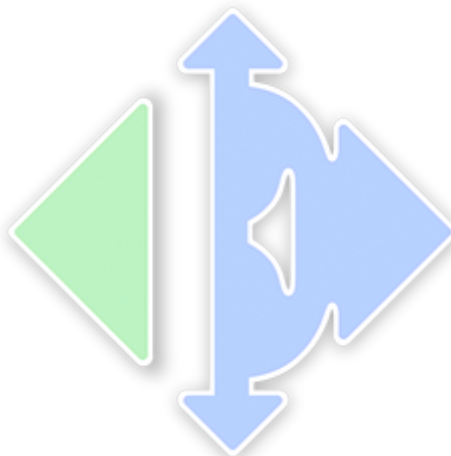


Leilighet
Strandgaten 210
5004 Bergen



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: 03/06/2026

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 utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).

Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata: Gnr:165, Bnr: 80

Hjemmelshaver: Tord Eirik Christiansen

Seksjonsnummer: -

Festenummer: -

Andelsnummer: -

Byggeår: 1960

Tomt: 617 m²

Kommune: Bergen

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver: Tord Eirik Christiansen

Befaringsdato: 20.05.2026

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 murkonstruksjoner. Etasjeskiller av betong. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i murkonstruksjoner, utvendig er veggene overflatebehandlet med murpuss og maling. Vinduer med isolerglass i malte trekarmer. Takkonstruksjonen er utført som saltakskonstruksjon 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 aksjeselskapet:

Styretsleder: Bjørg Norunn Taranger

Kontaktperson: Bjørg Norunn Taranger

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: 933 069 397

Navn/foretaksnavn: AS STRANDGATEN 210

Organisasjonsform: Aksjeselskap

Registrert i Enhetsregisteret: 12.03.1995

Stiftelsesdato: 10.08.1959

Takstobjektet:

3-Roms askjeleilighet.

Tilhørende leiligheten er det en ekstern bod i kjelleren på 2,9m².

Tilhørende leiligheten er det en bod på loftet på 3,9m².

Oppvarming: Varmekabler på badet, vedovn i stuen (eier opplyser at det kommer pålegg om utbedring på pipen). Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

El. Anlegg: Sikringsskapet inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

VVS: Leiligheten har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet kobberør 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: Gangen og badet har flislagte gulv, resterende rom har laminat og parkettgulv.

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:

- Badet ble pusset opp i 2007.
- Montert ny kjøkkeninnredning i 2020. Kjøleskap og fryser fra 2025. Oppvaskmaskinen er fra 2026.
- Laminatgulvene i stue og kjøkken ble lagt i 2020.
- Malt vegg og himlingsflaten i stuen i 2020.
- Malt veggflater i gangen og på soverom i 2026.

FELLESKOSTNADER:

-

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglerne var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
2. Etasje	64	0	0	0
Kjellerbod	0	3	0	0
Loftsbod	0	4	0	0
SUM BYGNING	64	7	0	0
SUM BRA	71			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

Gang(7,8m²), bad/vaskerom(4,4m²), soverom(10,6m²), soverom(8,6m²), stue og kjøkken(29,1m²).

BRA-e:

Kjeller: Ekstern bod(2,9m²).

Loft: Ekstern bod(3,9m²).

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. målreglene (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 eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

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

03/06/2026



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 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.

Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utfra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko.

Merknader:**TG 2** 1.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker, se under.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er benyttet fliser på gulvet.

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.

Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utfra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko.

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25mm (minimumskravet er 25mm)

Det er ikke etablert tilstrekkelig fall mot sluk på badet (ikke tilfredsstillende fall mot sluk iht. dagens krav, fall på 1:100). Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt.

Manglende fall mot sluk og lav membranoppkant/terskel utgjør en risiko ved en eventuell lekkasje på våtrommet, lekkasjevann kan ledes til tilstøtende rom og utgjør dermed en risiko for skader på tiliggende konstruksjoner.

Det ble registrert bom i enkelte fliser. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at fliser sprekker ved belastning. Forholdet øker risikoen for riss/sprekker i fuger, samt at fliser kan løsne.

Det er påvist riss/sprekker i enkelte gulvfliser, riss/sprekker kan indikere bakenforliggende skader. Forholdet må holdes under oppsyn.

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: Vegghengt toalett, helstøpt servant, skuffer under servant med slette fronter, dusjdører i klart glass, opplegg for vaskemaskin.

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. Skader kan plutselig oppstå på eldre membraner og utgjør dermed en risiko.

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 fronter, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet fliser, oppvaskkum, ventilator (kullfilter).

- Integrert induksjonsplatetopp
- Integrert stekeovn
- Integrert kjøl- og frys
- Opplegg for oppvaskmaskin

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.

Merknad/vurdering av avvik:

I henhold til NS3600 gir kullfilterventilator avvik i standarden som ligger til grunn for utarbeidelse av tilstandsrapport. For å tilfredsstille standarden må ventilatoren skiftes ut til mekanisk avtrekksvifte. Leiligheten har ventil som gjør det mulig å skifte ventilator til mekanisk avtrekk med uttrekk. Ventilator med kullfilter gir ikke avtrekksventilasjon, kun rensing av avtrekk fra steking/koking. Kullfilter må rengjøres/skiftes.

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.

Pipe/ildsted:

Generelt anbefales pipe/ildsted kontrollert av brann/feievesen. Undertegnede takstmann har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.

Merknad/vurdering avvik:

Ved forrige tilsyn av pipen ble det avdekket avvik. Alle 4 sider av pipen er ikke synlig (dette er et krav på teglsteinspiper). Eier opplyser at styret vil neste år innhente tilbud for å utbedre pipe etter branninspeksjon.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmen.

Vinduene er fra 2012.

Vinduene har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

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

Merknad/vurdering av avvik:

Enkelte av vinduene er trege å åpne/lukke, justering/smøring må påregnes.

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 WC med innebygget systerne.

Det er ikke spalte på innebygget systerne for WC.

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 kobberør til vannforsyningsrør.
Forventet levetid kobberør: 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 vannforsyningsrørene. Som følge av alder må rørene jevnlig kontrolleres for sprekker og lekkasjer. For utbedring må rørene 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. Vannforsyningsrørene må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid.

På vegghengttoalett var det ingen synlig dreksåpning/spalteåpning hvor en eventuell lekkasje vil kunne oppdages. Dersom toalettet ikke har innebygget dreosløsning, må det etableres dreksåpning. Manglende dreksåpning utgjør en risiko for fuktskader ved en lekkasje.

Merknader:

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2018

Varmtvannsberederen er plassert på kjøkkenet og er av typen OSO 101 liter.

Merknader:

TG 2 6.3 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.

Merknad/vurdering av avvik:

Det er ikke montert ventiler i alle vinduene, det bør etableres ytterligere ventilering i rom som ikke har ventiler for ventilering.

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 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 ble utført el.kontroll av BKK i 2026.

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 sjekklister (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).

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med 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 bygget.

Innvendige rekkverk og håndrekk 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/fellesområdet.

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. Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko.

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. Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko.

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25mm (minimumskravet er 25mm)

Det er ikke etablert tilstrekkelig fall mot sluk på badet (ikke tilfredsstillende fall mot sluk iht. dagens krav, fall på 1:100).

Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt.

Manglende fall mot sluk og lav membranoppkant/terskel utgjør en risiko ved en eventuell lekkasje på våtrommet, lekkasjevann kan ledes til tilstøtende rom og utgjør dermed en risiko for skader på tiliggende konstruksjoner.

Det ble registrert bom i enkelte fliser. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at fliser sprekker ved belastning. Forholdet øker risikoen for riss/sprekker i fuger, samt at fliser kan løsne.

Det er påvist riss/sprekker i enkelte gulvfliser, riss/sprekker kan indikere bakenforliggende skader. Forholdet må holdes under oppsyn.

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. Skader kan plutselig oppstå på eldre membraner og utgjør dermed en risiko.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på vannforsyningsrørene. Som følge av alder må rørene jevnlig kontrolleres for sprekker og lekkasjer. For utbedring må rørene 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. Vannforsyningsrørene må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid.

På vegghengttoalett var det ingen synlig dreksåpning/spalteåpning hvor en eventuell lekkasje vil kunne oppdages. Dersom toalettet ikke har innebygget dreosløsning, må det etableres dreksåpning. Manglende dreksåpning utgjør en risiko for fuktskader ved en lekkasje.

6.3 Ventilasjon

Det er ikke montert ventiler i alle vinduene, det bør etableres ytterligere ventilering i rom som ikke har ventiler for ventilering.

Takstmannens vurdering ved TG3:

Egenerklæring

Strandgaten 210, 5004 BERGEN

16 Jul 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Strandgaten 210	Strandgaten 210	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

August 2018

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Har bodd i boligen siden den ble kjøpt i August 2018

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 81992202

Informasjon om selger

Selger

Christiansen, Tord Eirik

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Observert noe siv av vann ved lengre dusjing på venstre hjørne av kabinett, byttet ut våtroms silikon rundt dusjen

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2023

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Styret pusset opp fasade og tak i 2023, info ligger hos styret

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Vet ikke

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja ☐ Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2019

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet til AMS strøm måler av Eltel på vegne av BKK

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Eltel/BKK

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Noen mindre sprekker på et par fliser på bad og gang i leiligheten, noe knirk på gulv i stue og soverom

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Det har vært branninspeksjon i bygget og det ble påpekt at skorstein er av eldre alder, dette skal utbedres av styret mulig fra neste år, tilbud blir innhentet

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Skjeggkre, har hatt skadedyrkontroll firmanavn Progressa inne som har lagt ut Advion gel langs lister og sprekker i alle rom, dette ble gjort Juni 2025

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Observert et par mørke flekker i fugen i dusjen, dette er blitt behandlet med anbefalt såperens

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja ☒ Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Piper i bygget skal renoveres, mulig dette kan gjøre at fellekostnader øker noe

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

Under oppussing av stue/kjøkken i 2020 ble det montert ny varmtvannstank, dette ble gjort selv av ufaglært

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.



Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 83652526

Egenerklæringsskjema

Name

Tord Eirik Christiansen

Date

2026-07-16

Identification



Tord Eirik Christiansen



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



Adresse

Strandgaten 210, 5004 BERGEN

Dato for energimerking

19.07.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-322566

Bygningstype

Boligblokker

Bygningsnummer

139709845

Gårdsnummer

165

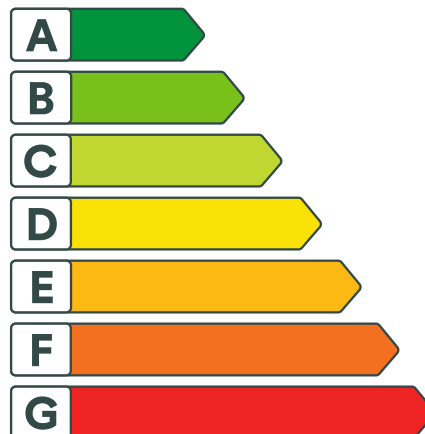
Bruksnummer

80

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0202


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

1960

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

64,0 m²

Oppvarmet bruksareal

64,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

166,38 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

161,23 kWh/m²

Totalt levert pr. år

10 809 kWh



Strandgaten 210, 5004 BERGEN



Detaljering

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



Strandgaten 210, 5004 BERGEN



Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 2: 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.

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 6: 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 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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. Kjøøl - 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 12: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 13: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 16: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

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 utendørs

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: 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 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 22: 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.



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Strandgaten 210

Nabolaget Nordnes - vurdert av 222 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Familier med barn



Offentlig transport

Tollbodallmenningen i Strandgaten	2 min	
Linje 11	0.1 km	
Byparken	14 min	
Linje 1, 2	1.2 km	
Jernbanestasjonen i Bergen	21 min	
Linje F4, L4, R40	1.6 km	
Bergen Flesland	23 min	

Skoler

Nordnes skole (1-7 kl.)	4 min	
248 elever, 19 klasser	0.3 km	
Christi Krybbe Skoler (1-7 kl.)	16 min	
172 elever, 14 klasser	1.4 km	
St Paul skole (1-10 kl.)	19 min	
325 elever, 26 klasser	1.5 km	
Danielsen ungdomsskole Bergen (8-1...22 min		
270 elever, 18 klasser	1.7 km	
Rothaugen skole (8-10 kl.)	11 min	
593 elever, 38 klasser	4.1 km	
Danielsen Intensivgymnas	18 min	
Danielsen videregående skole	18 min	
520 elever, 20 klasser	1.4 km	

Ladepunkt for el-bil

Tollbodallmenningen	3 min	
Strandgaten 198 AS	4 min	



Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

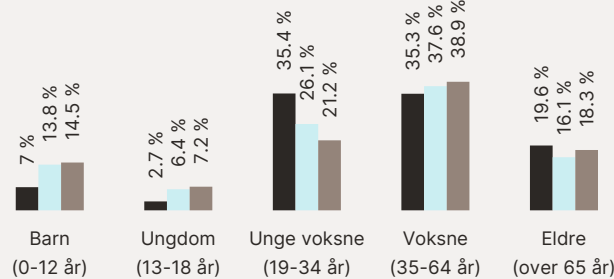


Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100



Naboskapet
Høflige 59/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Nykirken barnehage (0-5 år)	3 min	
44 barn	0.3 km	
Nordnes Oppvekststun Avd barnehag...	4 min	
39 barn	0.3 km	
Haugeveien barnehage (0-5 år)	6 min	
60 barn	0.5 km	

Dagligvare

Rema 1000 Tollboden	2 min	
Post i butikk	0.2 km	
Kiwi Strandgaten Bergen	3 min	



Primære transportmidler

-  1. Gående
-  2. Egen bil

-  Støynivået
Lite støynivå 79/100
-  Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 78/100
-  Trafikk
Lite trafikk 78/100

Sport

- 

Nordnesveien balløkke
Ballspill

2 min 
0.2 km
- 

Nordnes skole
Aktivitetshall

4 min 
0.3 km
- 

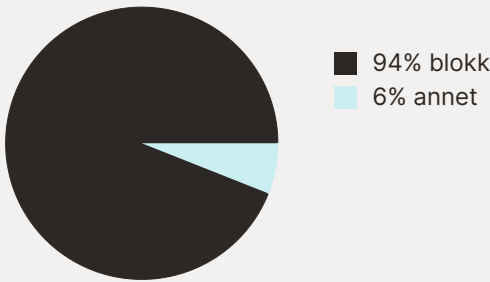
EVO Nordnes

3 min 
- 

MOVA Nordnes

7 min 

Boligmasse



«Sentrumsnært, men rolig og koselig.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- 

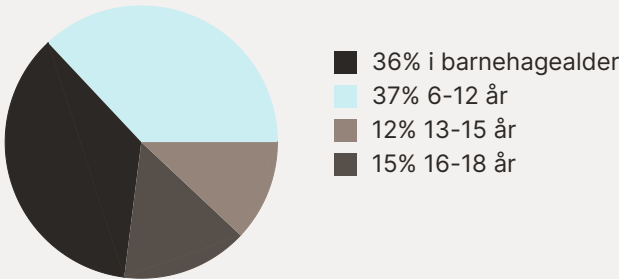
Sundt

12 min 
- 

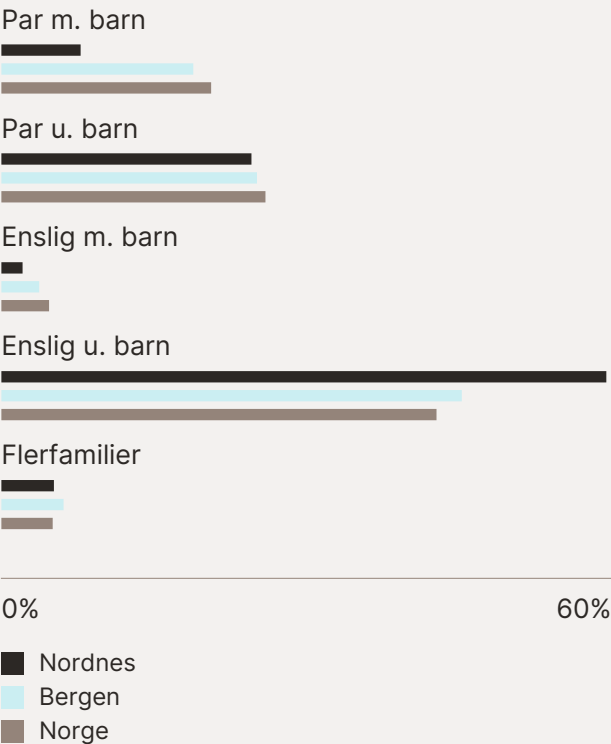
Apotek 1 Svanen Bergen

11 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

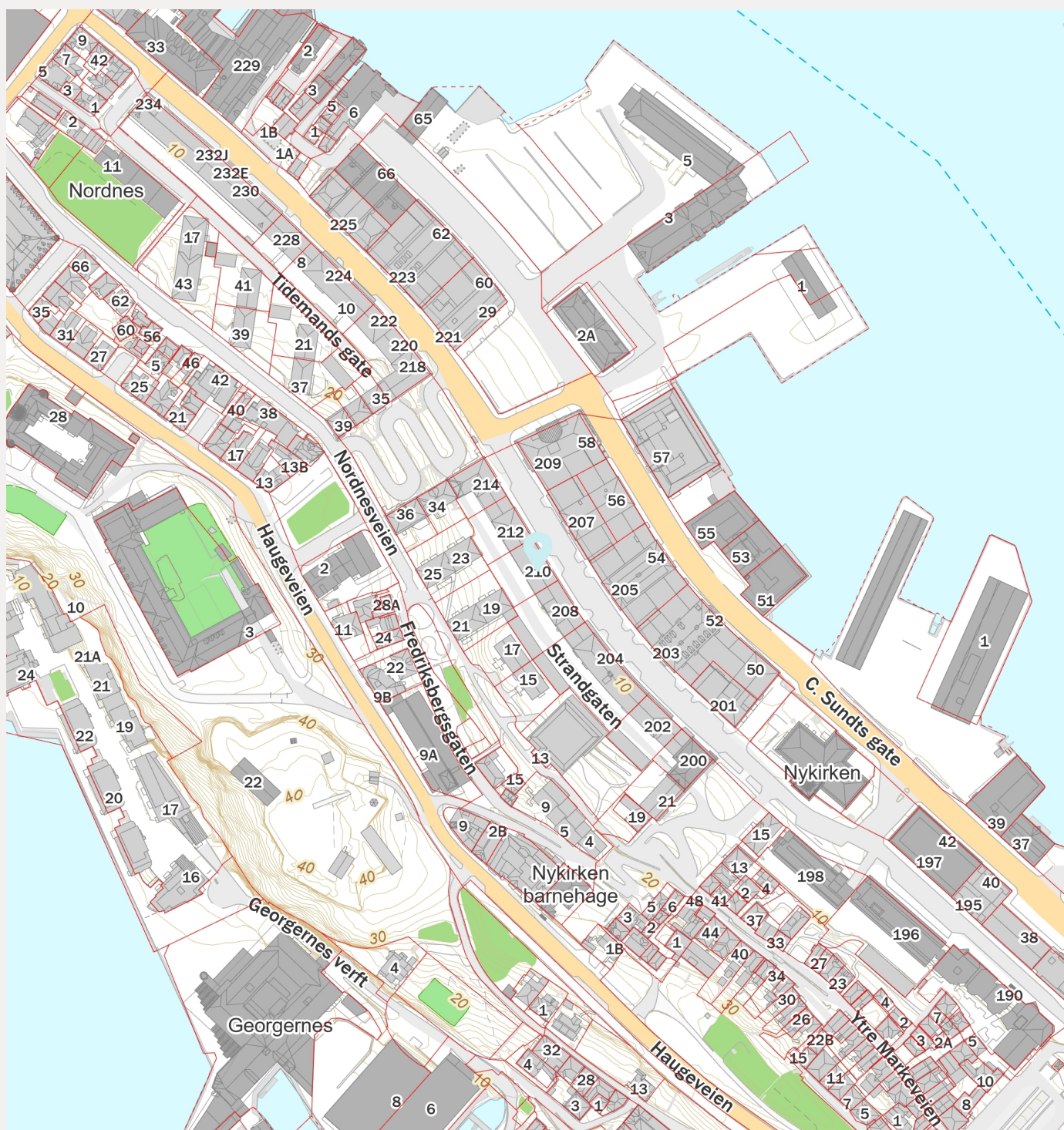
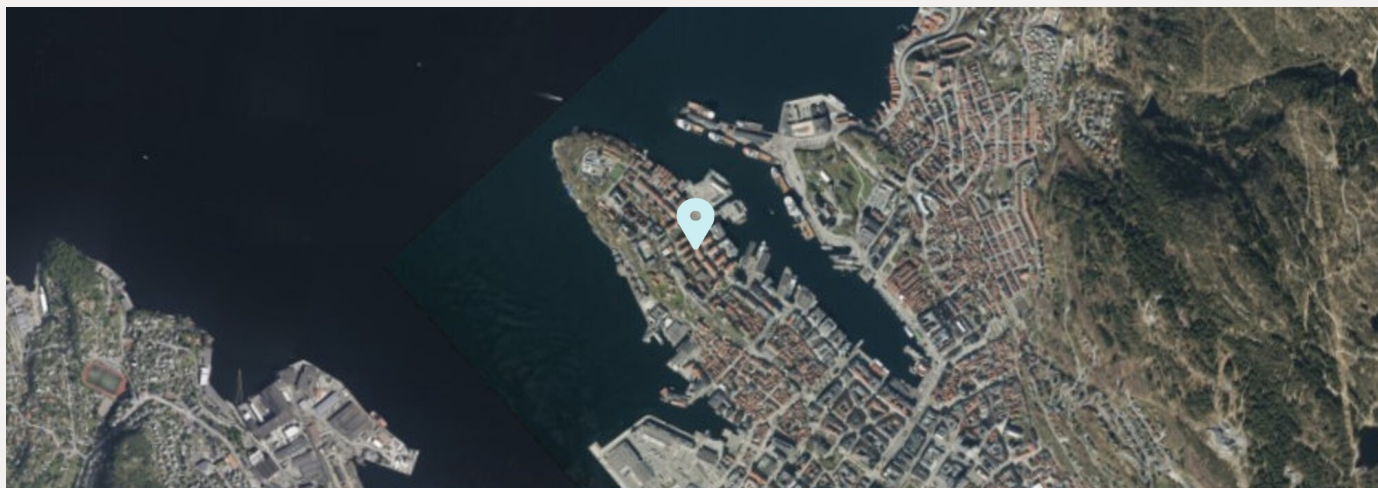


Familiesammensetning



Sivilstand

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



HUSORDEN

For boliglaget A/S Strandgaten 210

oppdatert fra vedtak på GF 2024, + tidligere utsendte regler for husdyr og bruk av balkonger, samt regler for borettslag angående utleie gjennom AirBnB.

Husordensreglene inneholder bestemmelser om bruken av bolig og fellesareal - og har til hensikt å fremme miljø og trivsel i boliglaget. Grunnprinsippet er at du forholder deg til omgivelsene på samme måte som du selv ønsker at omgivelsene skal forholde seg overfor deg. Det er nødvendig å fastsette noen husregler som alle aksjeeiere må følge. Aksjeeierne er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten.

1. REGLER FOR RO OG ORDEN

- **Gatedørene og kjeller/loft dører** skal til enhver tid være låst. Enhver plikter å låse/sjekke disse dørene etter benyttelsen.
- **Etter kl. 23.00 skal det være ro i leilighetene.** Bruk av radio, TV, og musikkanlegg må avpasses slik at det ikke sjenerer naboene. Sang og musikkundervisning må ha tillatelse fra styret. Skal du ha fest, bør du si fra til naboene i forkant og å henge opp beskjed på tavlen i 1.etg.
- **Banking og boring** kan bare skje i tidsrommet **kl.08.00 - kl.19.00 på hverdager**. Lyd og vibrasjon som av boring, vedvarende banking og pussing, går gjennom betongen og høres godt overalt i huset. Bråkete arbeid bør derfor skje i vanlig arbeidstid, med mindre det er mer sporadisk arbeid.
- **Det må ikke installeres støyende redskaper** i leiligheter, slik som vifter, pumper og lignende.
- **Vaskeriet** på loftet bør ikke benyttes etter **kl. 22.00 alle dager**. Beboere bør og unngå arbeid /rydding i loftsboer etter **kl. 22.00**.

2. REGLER FOR HUSDYR I BORETTSLAG

- **HUSDYR** må ikke holdes uten skriftlig tillatelse fra styret. Tillatelsen kan tilbakekalles hvis det viser seg at dyreholdet medfører ulempe. Disse reglene omfatter følgende husdyr: **hund, katt, marsvin, kanin og fugler**. Før anskaffelse av husdyr skal styret kontaktes. Husdyr må ikke være til sjenanse for andre beboere mht. støy, lukt, urenslighet mv. Hvis dyret gjør fra seg på Borettslagets område, skal avføringen tas hånd om fjernet av eieren. Småbarn må ikke alene ha ansvar for dyr. Båndtvang gjelder uinnskrenket innenfor Borettslagets område. Dette gjelder i første rekke hund og katt. Alle beboere i Borettslaget har rett til å håndheve disse regler. Ved gjentatte overtredelser har styret myndighet til å forlange dyret (dyrene) fjernet fra Borettslagets område.

3. REGLER FOR FELLESAREALET

- **FELLESROM/AREALER** må ikke benyttes til andre formål enn de er bestemt for. Gangarealet, trapper samt vaskerom/tørkerom skal til enhver tid holdes rent og ryddig. Det skal det ikke oppbevares private eiendeler uten etter avtale med styret. Loft og gangarealet vaskes hver 14. dag av Bergen Renhold. Det er anbefalt at det ikke ligger matter utenfor dørene, grunnet tilkomst for renhold og event. allergier. De som allikevel beholder sine matter, må selv sørge for å holde de ren. Det skal heller ikke stå møbler eller sko i gangene. Paraplyer settes i stativ.
- **VENTILER.** Alle ventiler i leiligheter og fellesarealer skal være åpne hele året da det ellers kan føre til at fukt hopper seg opp og gi et dårlig innneklima som kan føre til sopp ol.
- **LUFTING** av leilighetene skal skje gjennom vinduene, ikke gjennom dører til felles gang, hoved trapp eller lignende. Det er ikke tillat å banke, riste tepper, matter, løpere etc. ut fra altaner, vinduer eller i ganger. Fuglemat må ikke kastes ut fra huset på noen av sidene, da det kan tilkalle rotter.

- **VASKERIET.** Bruk av vaskemaskin koster kr 20 pr vask. **Husk å tømme filter på tørketrommelen!** Tomme bokser/flasker etter vaskemidler som brukes, må alle ta ansvar å kaste selv. Vær vennlig å løfte opp tørkestativene når de flyttes, da det skaper og lager veldig høy støy for de som bor under.

- **UTØY. Kommer det utøy i bygget,** veggdyr, kakkelakker, mus eller rotter, er det plikt å melde fra til styret. I tilfelle det er innenfor leilighetene, må aksjeeier selv sørge for utrydding. Rotter og mus må snarest søkes utryddet. Aksjeeiere er pliktig til å følge de bestemmelser som til enhver tid blir gitt av myndighetene for utrydding av rotter.

4. **BALKONGER**

Styret viser til standardregler for balkonger og felles uteareal i borettslag.

Balkonger må ikke benyttes til lagring av personlige gjenstander eller søppel. Balkonger må holdes fri for snø, og slukene må til enhver tid holdes åpne. **Kun gass- og elektrisk grill er tillatt.** Grillen skal være plassert på en stødig måte og i god avstand fra brennbart materiale. Grilling må ikke være til sjenanse for naboer og øvrige beboere. Det er ikke lov å kaste sigarettneiper fra balkongene eller på fellesområdet.

5. **PARKERING** er tillatt på bakplassen etter utleie. Det er 6 plasser for beboere, 1 til forretningslokalet og 1 gjesteparkering. Det kan søkes/gis beskjed til Styret om ønsket plass, som har venteliste hvis ikke det er noen ledig. Gjesteparkeringen er for gjester til huset. Den kan reserveres for kortere tid ved besøk, styreleder sender ut mail med melding på forespørsel.
6. **AIRBNB** utleie. Det kan leies ut 30 dager pr år. Gjesteparkeringen kan ikke brukes/leies ut til Airbnb gjester.

HUSORDEN

For boliglaget A/S Strandgaten 210

Justering/revidering av regler 2024

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

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

REGLER FOR RO OG ORDEN:

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

1. Gatedørene og kjellerdørene skal til enhver tid være låst. Enhver plikter å låse disse dørene etter benyttelsen. Påse nødvendigheten av å slukke lysene etter deg.
2. Etter kl. 23.00 skal det være ro i leilighetene. Skal du ha fest, bør du si fra til naboene i forkant.
3. Bruk av radio, TV, og musikkanlegg må avpasses slik at det ikke sjenerer naboene. Sang og musikkundervisning må ha tillatelse fra styret.
4. **Banking, boring o.l. aktivitet som lager støy, kan bare skje i tidsrommet kl.08.00- kl.19.00 på hverdager. På lørdager mellom klokken 10.00–18.00.**
5. Det må ikke installeres støyende redskaper i leiligheter, slik som vifter, pumper og lignende.
6. Husdyr må ikke holdes uten skriftlig tillatelse fra styret. Tillatelsen kan tilbakekalles hvis det viser seg at dyreholdet medfører ulempe.
7. Lufting av leilighetene skal skje gjennom vinduene, ikke gjennom dører til felles gang, hovedtrapp eller lignende. Det er ikke tillatt å banke, riste tepper, matter, løpere etc. ut fra altaner, vinduer eller i ganger. Fuglemat må ikke kastes ut fra huset på noen av sidene, da det kan tilkalle rotter.
8. Parkering er tillatt etter utleie. I tillegg er det en gjesteparkering. Det skal søkes/gis beskjed til styret om leie og øvrig bruk. **Regler og pris for parkering justeres etter Bergen kommunes regler/satser for soneparkering. Fordeling av parkeringsplasser går som tidligere etter søknad og venteliste, men eier eller medeier av bil, som har boadresse i Strandgaten 210, blir prioritert. (som for soneparkering i Bg.komm.)**

9. BRUK /RENGJØRING ETC. AV FELLESROM

Fellesarealer

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

Renhold fellesarealer//revidering rømningsvei

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

Sykler

Sykkelparkering er i kjelleren

Vaskeri

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

10. SKADER

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

Styret i AS Strandgaten 210

REGLER FOR HUSDYR I BORETTSLAG

1. Disse reglene omfatter følgende husdyr: **hund, katt, marsvin, kanin, fugler.**
2. Før anskaffelse av husdyr skal styret kontaktes.
3. Husdyr må ikke være til sjenanse for andre beboere mht. støy, lukt, urenslighet mv.
4. Hvis dyret gjør fra seg på Borettslagets område, skal avføringen besørges fjernet av eieren.
5. Småbarn må ikke alene ha ansvar for dyr.
6. Båndtvang gjelder uinnskrenket innenfor Borettslagets område. Dette gjelder i første rekke hund og katt.
7. Klager, se husordensreglenes punkt 6.
8. Alle beboere i Borettslaget har rett til å håndheve disse regler.
9. Ved gjentatte overtredelser har styret myndighet til å forlange dyret (dyrene) fjernet fra Borettslagets område.

VEDTEKTER FOR AS STRANDGATEN 210

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

Endret utleieperiode (punkt 2.2.) på GF 22.03.2021

1. Innledende bestemmelser

Formål

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

Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2 Aksjekapitalen og aksjeeiere

- 2.1 Aksjekapitalen er på kr.100.000,- fordelt på 20 aksjer á kr.5.000,- fullt innbetalt og lyder på navn. Utenom aksjekapitalen er aksjonærene forpliktet til å innbetale til selskapet et nærmere fastsatt innskudd mot alminnelig gjeldsbrev for den leilighet vedkommende aksjonær skal overta, basert på den endelig finansiering for bygget.
- 2.2 Aksjer til leiligheter kan kun tegnes og eies av medlemmer som bor i selskapets eiendom. Ingen kan inneha flere aksjer enn det som gir rett til en leilighet. Aksjer med tilknyttet leierett kan pantsettes. Melding om dette skal sendes til forretningsfører for notering i selskapets bøker.
Fremleie av leiligheten kan etter søknad til styret innvilges for inntil tre år, (endring utleie fra 2 til 3 år godkjent på GF 2021) i spesielle tilfeller kan det innvilges for lengre tidsperiode.
- 2.3 Omsetning av aksjer skal foregå gjennom selskapets styre v/forretningsfører. Aksjer kan kun overdras med tilknyttet leierett og sammen med gjeldsbeviset som er utstedt for restinnskuddet, til personer som bor eller skal tilflytte leilighet i selskapets eiendom. Enhver overdragelse må for å være gyldig, godkjennes av selskapets styre.
- 2.4 Tilbakebetaling av aksjekapital, utdeling av utbytte eller oppskrivning av selskapets aksjekapital kan ikke finne sted uten samtykke fra generalforsamlingen med 2/3 flertall, så vel av de avgitte stemmer som avgitte stemmer som av den aksjekapital som er representert på generalforsamlingen.
- 2.5 Aksjeeierne må være innstilt på å påta seg styreverv i selskapet.

3 Vedlikehold

3.1 Aksjeeiernes vedlikeholdsplikt.

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

4.1.Selskapets vedlikeholdsplikter

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

5. Pålegg om salg og fravikelse

5.1 Mislighold

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

5.2 Pålegg om salg

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

5.3 Fravikelse

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

Felleskostnader

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

Selskapets pantesikkerhet

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

7. Styret og dets vedtak

Styret

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

Styrets oppgaver

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

Styrets vedtak

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

8. Generalforsamlingen

Myndighet

Den øverste myndighet i selskapet utøves av generalforsamlingen.

Tidspunkt for generalforsamlingen

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

Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

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

Generalforsamlingen skal også fatte beslutning om:

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

Møteledelse og protokoll

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

Stemmerett og fullmakt

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

Vedtak på generalforsamlingen

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

9. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

9.1 Inhabilitet

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

9.2 Taushetsplikt

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

9.3 Mindretallsvern

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

Vedtektsendringer og forhold til aksjeloven

9.4 Vedtektsendringer

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

9.5 Forhold til aksjeloven

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder for øvrig aksjelovens bestemmelser.

LISTE OVER vedlikehold og oppgraderinger i Strandgaten 210 fra år 2000 til 2024

Oppgradering heis	HeisserviceAS	2000
MALING front/bakside	Malermester Rød (Kent O.Rød)	2002
3 nye vindu forr.lokale(samme teakrammer)	Glassbjerget	2005
MALING fellesareale gang	Malermester Rød (Kent O.Rød)	2009
Vaskemaskin fellesvaskeri loft	HVITEVAREservice	2009
Slamsuging bakplass	VITEK	2010
Renovasjon sluker på bad	VITEK	2011
Heis	Heisservice	2011
MALING bakside	Malermester RØED	2011
Innkjøp tørketrommel på vaskeloft	Elkjøp	2012
Porttelefon	B.E.A	2012
Nye VINDU	Rune Valte AS/Rune Jansen(Lyssand vindu)	2012
MALING front	Truls DANIELSEN	2012
Nytt elektrisk anlegg	Kenneth Rutledal	2013
Oppgradering heis	Schindler Heis	2013
Vedlikehold tak (snøsperre, takhetter)	Robert Slettmo	2014
Asfaltering bakplass	Hordaland asfalt	2014
Blomsterkasser bakplass	Åsane singel og sand	2014
Delarbeid felles vannrør	Antonsen	2014
Rørfornyng	VITEK	2015
Tørketrommel fellesvaskeri loft	HVITEVAREservice	2015/16
Vindu forretningslokaler	GLASSBJERGET	2016
Installasjon Waterstop i alle leil.	MØRNER	2016
Vask /polering gangarealet	Bergen Vedlikehold	2016
Installasjon avfukter bod 1.etg	F-TECK	2016
Nøkkelbrikke, hovedinngang, bakdør og kjellerport	CERTEGO	2017
Ny kjellerport	CERTEGO	2017
El. døråpner hoveddør	OneCo Technologies AS	2018
Varmekabler i fortau og universal utformet hovedinngang	FYLLINGEN MASKIN	2018
Vedlikehold tak	Robert Slettmo 6.mars	2019
Pålagt oppgradering av heis	Heisservice ThyssenKrupp	2019
Nytt porttelefonanlegg	OneCo Technologies AS	2020
Nye dørlås forretningslokale	OneCo Technologies AS	2020
Reparasjon tørketrommel loft	Hvitevareservice	2022
Balkonger	Frode Knutsen	2022
Elektrisk fellesarealet	Pettersen & Gjellesvik	2022
Maling hus front/bakside	RØED	2023
Nytt TAK/ takvindu loft	FRANTZEN	2023-24
Installering varmepumpe forretningslokalet	Bergen varmepumpeservice	2024
Avfukter bod 1.etg	F-TECK+ Gran elektro	2024
Nye glass i vindu fellesgang	Glassbjerget	2024
Is stopper på tak	FRANTZEN	2024
Maling fellesarealet	Dugnad	2025-26

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2026

I

AS Strandgaten 210

Dato: Torsdag 30.april, kl. 18.00
Sted: Krutthuset v /Akvariet

Forretningsfører fra BOB vil delta.

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

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

Vi ønsker vel møtt!

DAGSORDEN

1. Konstituering

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

2. Rapport fra styret (valgfritt punkt)

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2025

4. Vederlag til styremedlemmer generelt

5. Valg av styret

6. Andre/Innkomne saker

Styreleder Bjørg Taranger foreslås som møteleder og
Lars Anders Aadland Sivertsen foreslås som referent.

Protokollunderskrivere:

2. Rapport fra styret

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

Rapport fra styret 2025 tas til etterretning.

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskap og revisjonsberetning for 2025 følger vedlagt.

(Godkjenning av årsregnskap skjer ved avstemning med alminnelig flertall)

Årsregnskap 2025 anbefales godkjent.

4. Vederlag til styremedlemmer generelt

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

Forslag til vedtak:

Det foreslås et samlet honorar på 30.000 pr år, samme som i 2024

5. Valg av styre

Etter forespørsel fra styreleder har Per Christian Tang Pedersen sagt seg villig til å stille som nytt styremedlem i 2 år. Marie Ringen Bøe har gitt beskjed at hun går ut av styret siden hun flytter snart. Lars Anders Aadland Sivertsen har sagt seg villig til å fortsette et år til som styremedlem. Bjørg Taranger sier seg villig til å fortsette i styret. Eirik Johannessen fortsetter 1 år til som vara. Sarah Sharif Hordvik har sagt seg villig å stille en periode som vara.

Forslag til vedtak av nytt Styre:

Bjørg Taranger og Lars Anders Aadland Sivertsen fortsetter i styret.

Nytt styremedlem: Per Christian Tang Pedersen

Vara: Eirik Johannessen

Ny vara: Sarah Sharif Hordvik

6. Innkommne saker

Det er ikke kommet inn noen saker.

Saker fra Styret 2026

Utbedring av gamle brytere o.l. el. installasjoner.

Info tilfluktsrom og felles beredskap:

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

I 2025 er kjellerrommet ryddet, malt og klart for bruk i kortere periode. Toalett i 1.etg.

Beredskapslager for borettslag: Ref. Sivilforsvaret.

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

Styret har kjøpt inn 5 l vann til hver leilighet, gasskjøkken med 2 brennere + lommelykt til beredskapslageret i bod i kjeller.

RAPPORT 2025 FRA STYRET FOR AS Strandgaten 210

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

2. Styret og styrets arbeid

2.1 Styrets sammensetning

Styreleder: Bjørg Taranger

Styremedlemmer: Lars Andreas Aadland Sivertsen, Marie Bøe

Varamedlemmer: Eirik Hitland Johannessen, Ingvild Lunde Norum

2.2 Møtevirksomhet

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 3 styremøter + e-post. Styret har hatt god kontakt med forretningsføreren om den daglige drift av laget. Det har vært behandlet saker for oppgraderinger, beredskapsplan og budsjett for 2026.

3. Saker gjennomført og videre planlegging for 2026.

3.1 Dugnadsarbeid med maling av fellesareal i kjeller og bod 1.etg er gjennomført.

Resterende maling på loft gjennomføres i løpet av året.

3.2 Ny kontrakt for forretningslokalene for Souk AS (5 + 5 år) og Hamilton (3 år +) er satt fra 01.01.2026.

3.3 Felles nødutgang: Det er montert selvlysende merking i felles trappegang som sikring av nødutgang.

3.4. Strøm fellesarealet: Det er bestilt Norgespris på fellesstrøm.

3.5. Felles beredskap: Tilfluktsrom i kjeller med toalett i 1.etg er ryddet, malt og klar til bruk. Sykkelboden er flyttet til bod i 1.etg. Det er kjøpt inn og lagret vandunker på 5 l pr leilighet + lommelykter og gassbrenner til beredskapslageret.

3.6. El. arbeid: Nye utelys på forretningslokalene er under arbeid + annet el.-arbeid med utskifting av gamle brytere, kontakter og lysarmatur i fellesarealet.

4. Lagets drift og økonomi

4.1 Forretningsførsel og revisjon Forretningsførselen for borettslaget er i henhold til kontrakt utført av BOB BBL. Aksjeselskapets revisor er KPMG AS.

4.2 Aksjeselskapets eiendomsmasse og forsikring Aksjeselskapet består av i alt 20 andeler og 2 forretningslokaler. Aksjeselskapets eiendommer er fullverdiforsikret ved bygningskasko i Gjensidige. Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning i rom i boligen innenfor opprinnelig byggevolum bekostet av eier, samt skader på glassruter og sanitærporselen i rom som brukes i bolig. Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre. Forretningslokalene har egen glass- og innboforsikring, samt egen vannavgift. Egenandel ved skader utgjøre kr.10.000. Hvis borettslagets forsikring skal benyttes må beboere straks ta kontakt med styrets leder på telefon 970 60 789 slik at skademelding kan bli sendt forsikringsselskapet.

4.3 Boligomsetning, bruksoverlating og juridiske andelseiere. Det er omsatt 2 aksje i 2025. Det er 1 bolig til fremleie i AS Strandgaten 210 pr. 31.12.2025.

Styret i AS Strandgaten 210

AS Strandgaten 210
2025

Resultatregnskap 2025

AS Strandgaten 210

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	1 059 632	1 033 394	1 061 500	1 147 540
Andre inntekter	3	2 300	10 996	3 000	2 000
Sum inntekter		1 061 932	1 044 390	1 064 500	1 149 540
Driftskostnader					
Dugnad	4	5 000	0	0	0
Styrehonorar	4, 5	30 000	30 000	30 000	31 000
Arbeidsgiveravgift	4	4 935	4 230	4 500	4 500
Avskrivninger	6	34 146	25 792	17 000	22 500
Felles strøm og varme		33 532	33 595	33 000	34 500
Kommunale avg. og eiendomsskatt		242 619	240 480	262 000	268 000
Andre driftskostnader	7	196 381	199 210	178 500	178 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	3 578	5 375	10 000	10 000
Vedlikehold	9	14 255	81 185	35 000	30 000
Forretningsførsel		57 452	52 506	62 000	65 500
Revisjonshonorar		25 963	28 850	31 000	27 000
Kontingent		1 095	1 095	1 095	1 095
Forsikring		90 771	80 881	91 000	101 500
Sum driftskostnader		739 725	783 199	755 095	774 095
Driftsresultat		322 207	261 191	309 405	375 445
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		32 841	32 716	0	0
Andre renteinntekter		105 310	108 471	106 500	97 000
Andre finansinntekter		9 026	7 973	7 000	7 000
Sum finansinntekter		147 177	149 159	113 500	104 000
Rentekostnader lån		282 423	293 309	289 500	262 500
Andre rentekostnader		0	356	0	0
Sum finanskostnader		282 423	293 665	289 500	262 500
Resultat av finansposter		-135 246	-144 506	-176 000	-158 500
Resultat	10	186 961	116 685	133 405	216 945
Til/fra annen EK		186 961	1 066	0	0
Til/fra udekket tap		0	115 619	0	0
Sum disponeringer		186 961	116 685	0	0

Balanse pr. 31.12.2025

AS Strandgaten 210

Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	11, 12	2 988 014	2 988 014
Andre driftsmidler	6	80 437	114 583
Sum varige driftsmidler		3 068 451	3 102 597
Lån individuell finansiering	13	1 647 660	1 671 084
Sum finansielle anleggsmidler		1 647 660	1 671 084
Sum anleggsmidler		4 716 111	4 773 681
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		74 027	66 095
Andre fordringer		13 325	10 336
Sum fordringer		87 352	76 431
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		762 851	594 644
Sum bankinnsk. og kontanter		762 851	594 644
Sum omløpsmidler		850 204	671 076
SUM EIENDELER		5 566 315	5 444 757

Balanse pr. 31.12.2025

AS Strandgaten 210

Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		188 027	1 066
Sum opptjent egenkapital		188 027	1 066
SUM EGENKAPITAL		288 027	101 066
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12, 14	4 426 686	4 502 680
Borettsinnskudd	12	796 000	796 000
Sum langsiktig gjeld		5 222 686	5 298 680
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		13 325	6 015
Leverandørgjeld		3 875	0
Skyldige off. myndigheter		4 230	4 230
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		30 000	30 000
Påløpne renter		1 443	1 587
Annen kortsiktig gjeld		2 729	3 178
Sum kortsiktig gjeld		55 602	45 010
SUM GJELD		5 278 288	5 343 690
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 566 315	5 444 757

Bergen,
Styret for AS Strandgaten 210

Björg Taranger
Styrets leder

Marie Ringen Bøe
Styremedlem

Lars Anders Aadland Sivertsen
Styremedlem

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov. Det er benyttet vurderingsregler i samsvar med norske regnskapsstandarter og anbefalinger til god regnskapsskikk. For øvrig har selskapet lagt til grunn unntaksreglene for små foretak i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Selskapets virksomhet

Selskapet virksomhet er boligselskap og virksomheten drives ut ifra selskapets lokalisering i Bergen.

Inntektsføring

Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

Note 2 - Felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3800 Andel felleskostnader	714 780	693 924	715 000	738 500
3810 Utleie lokaler	177 852	176 160	178 000	242 500
3812 Utleie parkeringsplasser	43 240	45 950	44 000	44 000
3816 TV/Internett	117 360	110 160	117 500	117 500
3826 Boder	6 400	7 200	7 000	5 040
Sum felleskostnader	1 059 632	1 033 394	1 061 500	1 147 540

Note 3 - Andre inntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3855 Vaskeripenger	2 300	3 870	3 000	2 000
3885 Andre inntekter	0	7 126	0	0
Sum andre inntekter	2 300	10 996	3 000	2 000

Note 4 - Lønnskostnader

Boligselskapet har ikke hatt ansatte gjennom regnskapsåret.

Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonorar og innberetningspliktig dugnad.

Note 5 - Styrehonorar

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5330 Styrehonorar	30 000	30 000	30 000	31 000
Sum styrehonorar	30 000	30 000	30 000	31 000

Note 6 - Andre eiendeler

	Tørketrommel	Varmekabler fortau	Toshiba Varmepumpe	Isstoppere
Anskaffelseskost pr.01.01	18 240	124 740	25 569	46 750
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	18 240	124 740	25 569	46 750
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	11 880	5 113	9 350
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	18 240	124 740	10 881	10 908
Bokført verdi pr.31.12	0	0	14 687	35 841
Anskaffelsesår	2015	2018	2023	2024
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	3	4
	Adsorpsjons- avfukter			
Anskaffelseskost pr.01.01	39 010			
Årets tilgang	0			
Årets avgang	0			
Anskaffelseskost pr.31.12	39 010			
Årets av- og nedskr. pr.31.12	7 802			
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	9 102			
Bokført verdi pr.31.12	29 907			
Anskaffelsesår	2024			
Antatt rest levetid (i antall år)	4			

Note 7 - Driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6300 Møtekostnader	3 298	2 701	3 000	3 000
6326 Snømåking og salting	0	10 525	0	0
6345 Lyspærer, sikringer og batterier	913	0	1 000	1 000
6360 Renhold og matteleie	36 682	33 806	37 000	37 000
6366 Reparasjon av utstyr, verktøy og inventar	8 716	0	0	0
6372 Heis	26 679	12 825	20 000	20 000
6374 Ventilasjon	0	8 750	0	0
6375 TV/Internett	117 420	117 420	117 500	117 500
6630 Egenandel ved skade	0	10 000	0	0
7740 Øreavrounding	0	-5	0	0
7779 Andre gebyr	1 875	3 188	0	0
7790 Andre kostnader	798	0	0	0
Sum driftskostnader	196 381	199 210	178 500	178 500

8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6503 Annet driftsmateriell	530	0	0	0
6505 Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	3 048	5 375	10 000	10 000
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell	3 578	5 375	10 000	10 000

Note 9 - Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6601 Vedlikehold bygninger utvendig	0	0	10 000	0
6602 Vedlikehold rør og sanitær	8 000	13 091	0	0
6603 Vedlikehold elektrisk anlegg	0	7 476	0	10 000
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	2 988	0	10 000	10 000
6614 Vedlikehold maling	3 267	0	10 000	10 000
6615 Vedlikehold låssystemer	0	7 785	5 000	0
6617 Vedlikehold dører og vinduer	0	52 833	0	0
Sum vedlikehold	14 255	81 185	35 000	30 000

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

Note 10 – Skattenote

Årets skattekostnad	2025	2024
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	186 961	116 685
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	2 404	13 050
Anvendelse av fremførbart underskudd	-189 365	-129 735
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2025	2024	Endring
Varige driftsmidler	512 801	515 205	2 404
Sum	512 801	515 205	2 404
Akkumulert fremførbart underskudd	-2 255 535	-2 444 900	-189 365
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	1 742 734	1 929 695	186 961
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.

Note 11 - Bygninger

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

Note 12 - Pantstillelser

	2025	2024
Pantstillelser	5 222 686	5 298 680
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	2 988 014	2 988 014

Note 13 - Individuell finansiering

Utvidelse av altaner	Opprinnelig gjeld	Saldo 01.01	Avdrag	Saldo 31.12
Antall beboere i ordningen er 12				
Handelsbanken Lån 9521 75 39782	1 725 000	1 671 084	23 424	1 647 660
	1 725 000	1 671 084	23 424	1 647 660

Note 14 - Langsiktig gjeld**Svenska Handelsbanken AB NUF**

Renter 31.12.25: 5,95%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2022

1 725 000

Nedbetalt tidligere

71 558

Nedbetalt i år

22 416

Lånesaldo 31.12

1 631 026

Beregnet innfrielsesdato: 02.07.2052

Svenska Handelsbanken AB NUF

Renter 31.12.25: 5,95%, løpetid 25 år

Opprinnelig 2023

2 930 000

Nedbetalt tidligere

80 762

Nedbetalt i år

53 578

Lånesaldo 31.12

2 795 660

Beregnet innfrielsesdato: 01.07.2048

Sum langsiktig gjeld**4 426 686****Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt****2025**

Gjeld til kredittinstitusjoner

3 930 210

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Lån Svenska Handelsbanken AB NUF 95217539782	12	135 919	1 631 028
Lån Svenska Handelsbanken AB NUF 9521.75.57977	12	145 029	1 740 348
	1	140 685	140 685
	2	135 339	270 678
	4	129 658	518 632
	1	125 313	125 313

Note 15 - Disponible midler

	2025	2024
Disponible midler pr. 01.01	626 065	617 121
Periodens resultat	186 961	116 685
Årets avskrivninger	34 146	25 792
Årets investeringer	0	-85 760
INFIN lån - bevegelse mellom avregning	23 424	25 620
Avdrag lån	-75 994	-73 393
Endring i disponible midler	168 537	8 945
Disponible midler 31.12.	794 602	626 065

12-0326 Årsregn...

Name

Date

Sivertsen, Lars Anders Aadland

2026-04-08

Identification



Sivertsen, Lars Anders Aadland

Name

Date

Taranger, Bjørg Norunn

2026-04-08

Identification



Taranger, Bjørg Norunn

Name

Date

Bøe, Marie Ringen

2026-04-08

Identification



Bøe, Marie Ringen



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



Til generalforsamlingen i AS Strandgaten 210

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for AS Strandgaten 210 som består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Offices in:

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

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

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

Bergen

KPMG AS

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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."

Tom Rasmussen

Statsautorisert revisor

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5998-4-1469570

IP: 80.232.xxx.xxx

2026-04-14 20:33:58 UTC



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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte 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.

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I

Strandgaten 210 Lag 036

Sted: Krutthuset, Nordnes _____

Dato: 30.april 2026 _____

Møtet ble åpnet av: Bjørg Taranger

Til stede fra styret: Bjørg Taranger

Lars Anders Aadland Sivertsen

Til stede fra BOB: Erlend Sæle

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Generalforsamlingen ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Vedtak: ___ Godkjent _____

b) Antall fremmøtte (antall andelseiere representert)

Antall andelseiere til stede: ___ 6 _____

+ Antall fullmakter: 2 - sendt på epost til styreleder

= Antall stemmeberettigede: ___ 8 _____

c)

Valg av møteleder

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

Forslag til møteleder: Bjørg Taranger

Vedtak:

_Godkjent_____

d) Valg av referent/protokollfører

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

Forslag til referent: Bjørg Taranger

Vedtak:

Godkjent_____

e) Valg av protokollunderskriver(e)

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

Forslag til protokollunderskriver: Lars Anders Aadland Sivertsen,
Per-Christian Tang Pedersen

Vedtak:

Godkjent_____

f) Valg av tellekorps

(Velges bare dersom det er nødvendig, to – tre personer)

Forslag til tellekorps: _____

Vedtak:

g) Godkjenning av dagsorden

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

Vedtak:

Godkjent_____

2. Rapport fra styret

Rapport fra styret for 2025 ble gjennomgått (valgfritt punkt)

Vedtak: Godkjent _____

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap

(Godkjenning av årsregnskap skjer ved avstemning med alminnelig flertall)

Behandlingen gjaldt årsregnskapet for 2025

Vedtak: Godkjent _____

4. Vederlag til styremedlemmer generelt

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

Forslag: Kr 30.000 + 1000 i honorar for møtedeltagelse av varamedlemmer

Vedtak: Kr Godkjent

5. Vederlag til styremedlemmer spesielt

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

Forslag:

_____ har rett på vederlag i form av
kjøregodtgjørelse etter statens satser for nødvendig bruk av privat bil i lagets tjeneste.

_____ har i tillegg rett på vederlag i form av
(mobil-) telefon/telefongodtgjørelse med kr. _____ i
styreperioden _____

_____ har i tillegg rett på vederlag i form av
bredbånd/bredbåndsgodtgjørelse med kr. _____ i
styreperioden _____

Vedtak: _____

6. Valg av styre

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

Forslag til kandidater:

Styremedlemmer: Bjørg Taranger og Lars Anders Aadland Sivertsen

Nytt styremedlem: Per Christian Tang Pedersen

Vara: Eirik Johannessen

Ny vara: Sarah Sharif Hordvik

Slik er sammensetningen i styret etter dagens valg:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	Navn	Periode (fra – til)
Styreleder	Bjørg Taranger	2026-27
Styremedlem	Lars Anders Aadland Sivertsen	2026-27
Styremedlem	Per-Christian Tang Pedersen	2026-28
Varamedlem	Eirik Johannessen	2026-27
Varamedlem	Sarah Sharif Hordvik	2026-28

7. Andre saker

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

Ingen saker innmeldt fra aksjeeier.

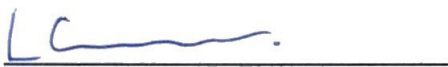
Sak fra styret and. elektriske installasjoner: Det har vært kontroll av elektrisk anlegg av BKK. Det ble ikke funnet feil eller mangler som krever videre oppfølging. Saken er godkjent og avsluttet.

Underskrifter:

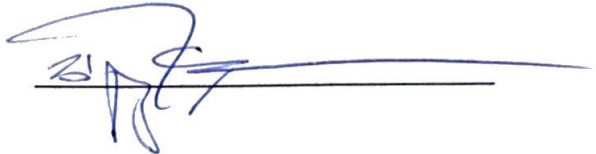
Møteleder



Protokollunderskriver



Referent



Protokollunderskriver





BERGEN
KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 165/80/0/0

Utlistet 18. juli 2026

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
261028605	Grunneiendom	0	Ja	617,1 m ²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

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

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

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

Hensynssoner Båndlegging i kommuneplanen

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

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

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

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

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

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

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

Bestemmelsesområder i kommuneplanen

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

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Kommunedelplan(er)

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

Arealformål i kommunedelplan

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

Planer i nærheten av eiendommen

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

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

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

Andre opplysninger

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

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

Skrevet ut 18. juli 2026



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.

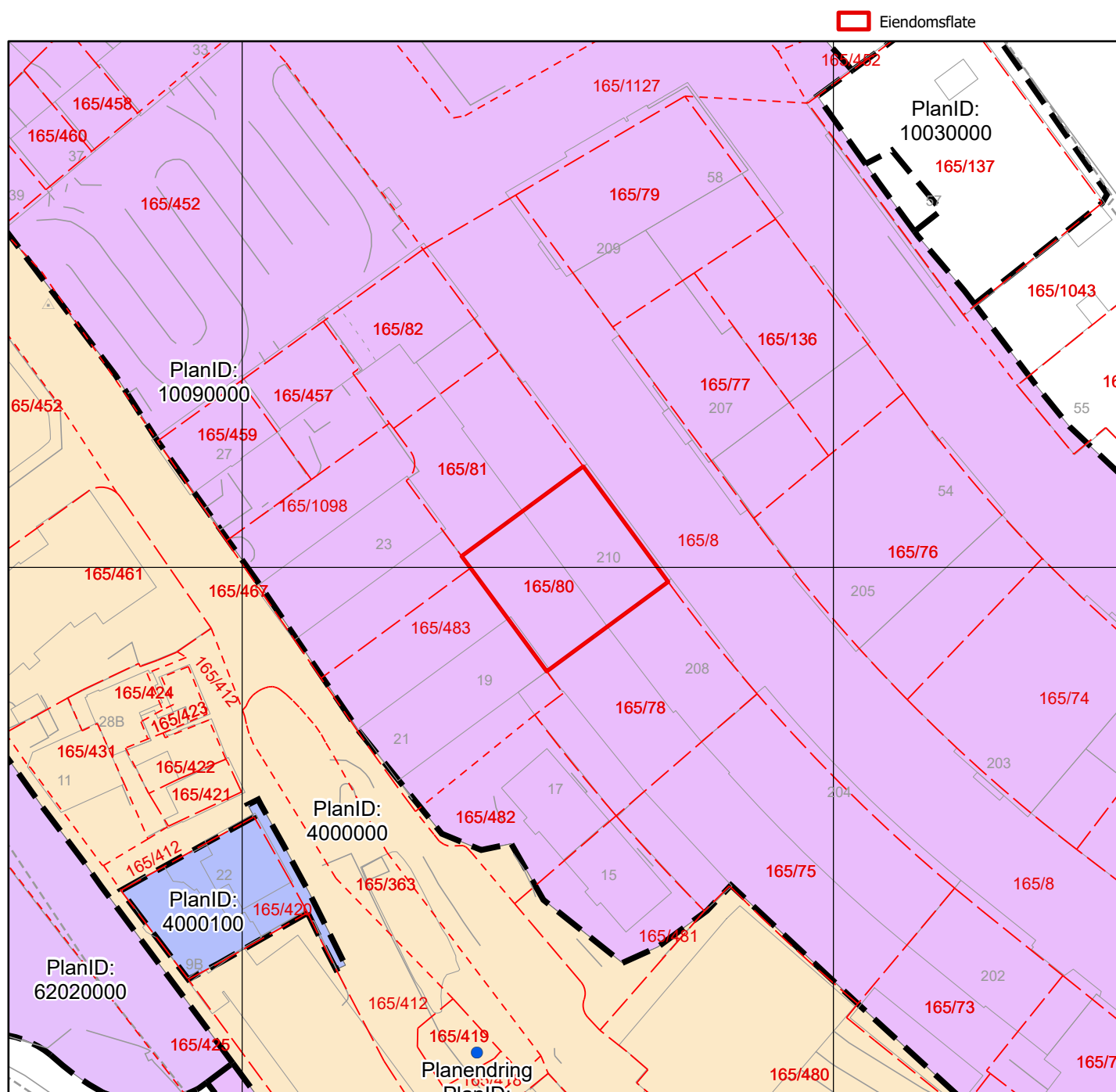
En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.



N

Adresse: Strandgaten 210

PlanID(er): 10090000





Reguleringsplan på grunnen



BERGEN
KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1 000

Gnr/Bnr/Fnr: 165/80

Dato: 18.07.2026

Adresse: Strandgaten 210

PlanID(er): 10090000

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

 Eiendomsflate



TEGNFORKLARING.

REGULERINGSLINJER OMGIVNINGSLINJER GJELDENDE REG. SOM FORESLÅES	1. STRANGATEN LANGS HUSREKKEN NR. 56 58-60-62, VEDT.V. REGUL. KOMM. BSL. 15/4-1863. 2. VOSSEGÅRDENS REGULERING VEDT. VED BYSTYRETS BSL. AV 3/7-1911. 3. ALTONAGATEN VEDT. V. BYSTYRETS BSL. AV 16/7-1902. 4. C. SUNDTS GATE FRA BERLEGÅRDEN TIL HOLBERGS ALM. VEDT. V. BYST. BSL. AV 16/7-1902 5. STRANDGATEN MELLEM NYKIRKE ALM. OG TOLLBOD ALM. VEDT. V. BYST. BSL. AV 22/2-1926. 6. C. SUNDTS GATES FORLENGELSE MELLEM NY- KIRKE ALM. OG TOLLBOD ALM. VEDT. VED BYSTYRETS BSL. AV 22/2-1926 7. NYKIRKEGÅRDEN, VEDT. V. BYSTYRETS BSL. AV 22/2-1926. 8. TOLLBOD ALM. SYDSIDE, VEDT. V. BYSTYRETS BSL. AV 17/11-1919. 9. TVERGATE MELLEM STRANDGATEN OG C. SUNDTS GATES FORLENGELSE VEDT. V. BYSTYRETS BSL. AV 22/2-1926.	10. TIDEMANNNS GATE, VEDT. V. BYSTYRETS BSL. AV 26/10-1891. 11. NORDNESGATEN MELLEM TIDEMANNNS 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, ÖVERSTE DEL VEDT. V. BYSTYRETS BSL. AV 2/5-1899. 22. LILLE MARKEVEI, VEDT. V. BYST. BSL. 6/10-1921. 23. DEL AV KOMMUNIKASJONSLINJENS ÖST- SIDE MELLEM MURALM. OG HOLBERGS ALM. 1702- 1848.	ALMENNINGENE ER ANLAGT. TOLLBOD OG 29/5 1865 NYKIRKE " 30/12-1853. HOLBERGS ALM. " " " " MURALM. 1562, BSL. 14/7 OG 30/12-1853. FORESLÅTTE REGULERINGSLINJER. FORESLÅTTE NYE BYGGELINJER. FORRETNINGSBYGGNINGER, LETTERE INDUSTRI, HÅNDVERK, LAGER O.S.V. BOLIGBYGG. ETASJEANTALL FRAMGÅR AV PLA- NEN. FELLES INNHØRSEL TIL GÅRDS- PLASS AREALERNE UNDER GÅRDSPLASSE- NE KAN UTBYGGES. 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 byutvikling

Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 65270000

Målestokk: 1:1 000

Gnr/Bnr/Fnr: 165/80

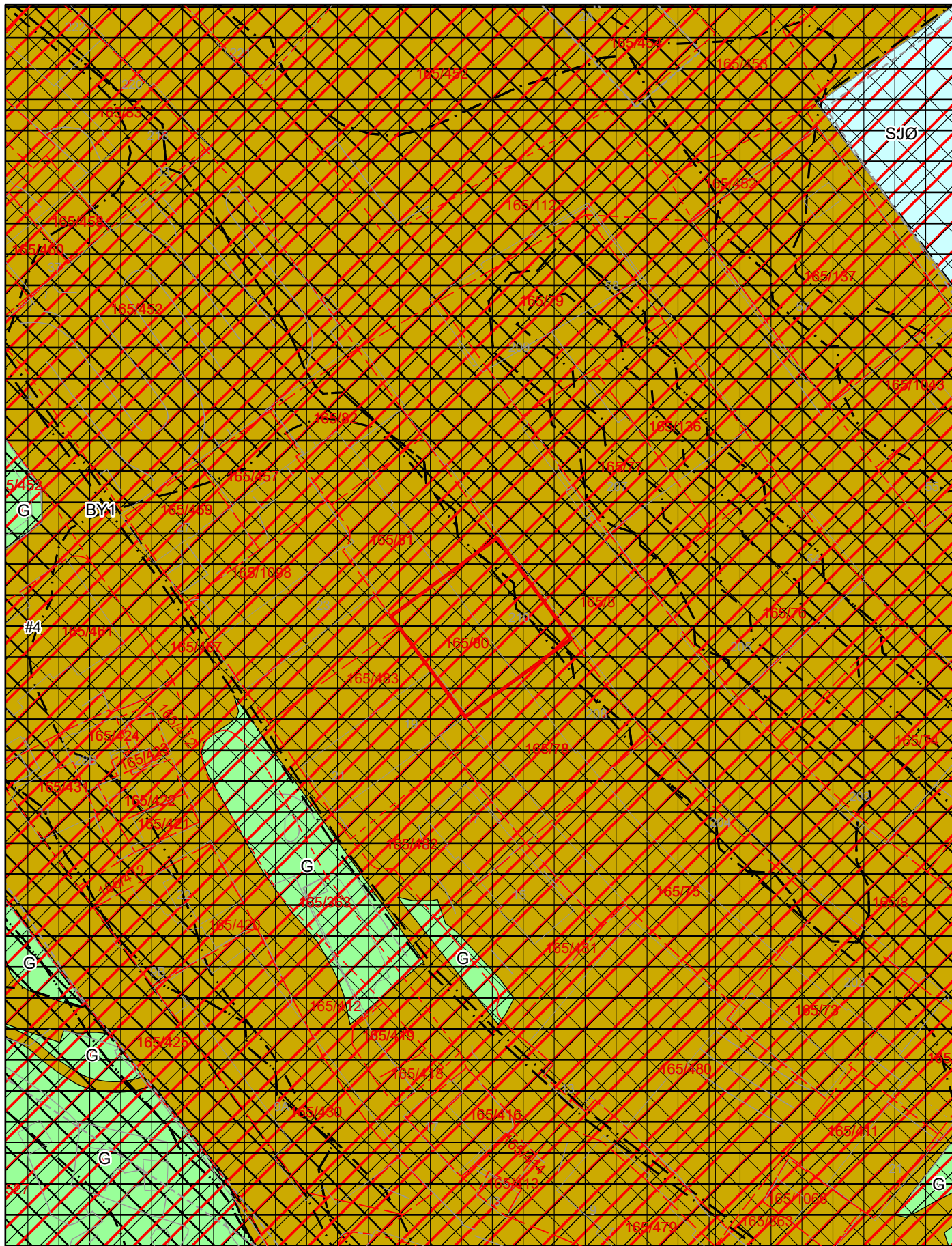
Dato: 18.07.2026

Adresse: Strandgaten 210



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

 Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan

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

KPA2018 Arealformål

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



BERGEN
KOMMUNE

Kommunedelplan

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 15780000

Målestokk: 1:1 000

Dato: 18.07.2026

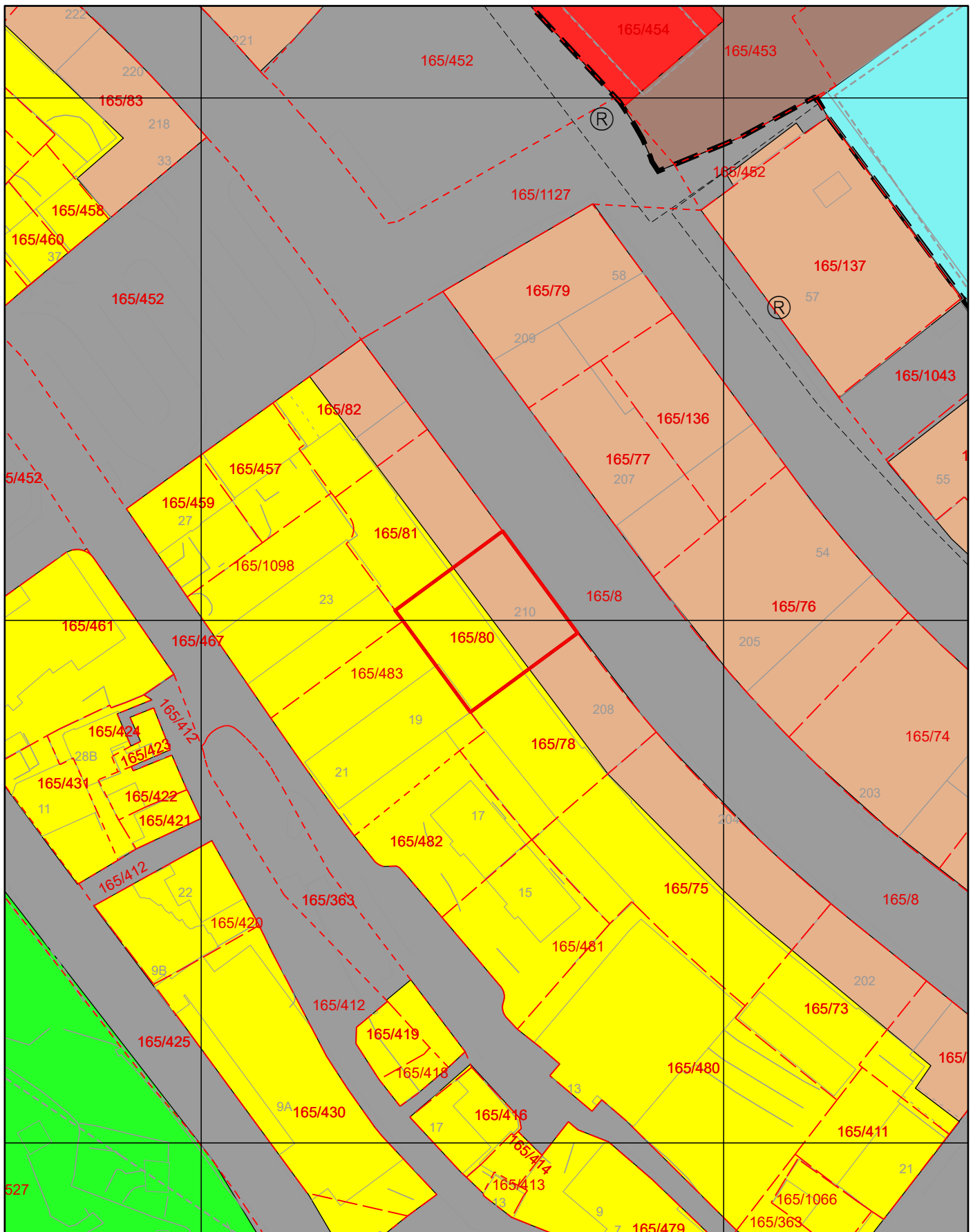
Gnr/Bnr/Fnr: 165/80

Adresse: Strandgaten 210



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

 Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommunedelplan



Kommunedelplangrense



Grense for restriksjonsområde



Arealformålgrense

KDP Arealbruk-PBL1985



Boligområde (N)



Senterområde (F)



Offentlig bebyggelse (N)



Friområde (N)



Annet byggeområde (N)



Vannareal for allmenn flerbruk (N)



Fotgjengerstrøk (N)