

PROAKTIV



STRØMGATEN 32





Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdalen**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdalen
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moheolt**
Hans Baucks veg 1,
7033 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moheolt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no
- **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no
- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

Lillestrøm

- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Strømgaten 32, 5008 BERGEN

Gnr./Bnr.: Gnr. 164, bnr. 829, andelsnr. 2, org.nummer 979848668 i Strømgaten Borettslag

Prisantydning: 4.000.000,-

Omkostninger: 9.496,-

Andel fellesgjeld: 231.993,-

Totalpris: 4.241.489,-

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 1998

Rom/soverom: 2/1

BRA: 58 m²

BRA-i: 55 m²

Garasje/Parkering: Ingen fast parkeringsplass tilknyttet leiligheten. Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser for boligsoneparkering, sone 1. Felles sykkelbod i kjeller.

Tomt: 450 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 5.138,-

Energimerke: Energiklasse: Lys grønn C.

Etasje: 2

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	14	16	38
Intervju med selger	Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger
40	48	49	56
Kjerneinformasjon	Vedlegg	Egenerklæring	Ferdigattest
58	67	68	94
Vedtekter	Energiattest	Tilstandsrapport	Budskjema

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

«Profesjonell, tillitsvekkende og målrettet.»

Huseier: Eivind Kåre Lunde

«Måten vi ble møtt av megleren på ga tillit. Følte at han var godt forberedt og kunne jobben sin. Dette viste han også gjennom hele prosessen.»

Huseier: Bjørn Johnsen

«Georg Gade gjorde en usedvanlig god jobb!»

Huseier: Harald Sturla Esbjug

«Meget proff i hele prosessen.»

Huseier: Jarle Heldal

«Gade gjorde sitt ytterste for at jeg skulle bli fornøyd. Han var alltid fleksibel og tilgjengelig for både meg og kjøperne og stilte opp fra første dag.»

«Han satte seg godt inn i alle detaljer med boligen min og lyttet til hva som var viktig for meg. Jeg kunne hele veien føle meg trygg på at meglerjobben var i de beste hender. Det gjorde at jeg kunne fokusere på alt annet det innebærer å skulle flytte. Jeg er meget fornøyd både med resultat av salget og med oppfølgingen fra Gade!»

Huseier: Maria Isolde Wiig Andersen

«Det var en fornøyelse og ha Georg Gade som mekler.»

Huseier: Terje Mejer Rasmussen

«Veldig fornøyd med hele salgsprosessen til Proaktiv, og med megler Georg A. Gade.»

«Salget ble utført på en utmerket og profesjonell måte. Resultatet ble langt over forventet pris.»

Huseier: Kjell Magne Hjertager

«Er veldig fornøyd med salgsprosessen og resultat. Megler ga gode og kloke råd. Georg Gade er en megler jeg vil anbefale kjente å bruke.»

Huseier: Jørgen Jacobsen

«Meget bra, Georg har hjulpet med alt fra søknader og fargevalg til ekteskapsrådgivning.»

Huseier: Tony Wågenes Johanessen

«Megleren var konkret, tydelig og bevisst i formidlingen om at boligsalg kunne han.»

«Georg utviste tillit og balansert myndighet i beslutningsprosessen for markedsføring, klargjøring og salg. Den gode følelsen som ble etablert holdt seg gjennom hele prosessen, også takket være god informasjonsflyt.»

Huseier: Paal Reinholdt Jørs

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Megler MNEF/Partner: **Georg André Gade**



Georg André Gade
Megler MNEF/Partner
Mobil: 93 00 38 30
E-post: gag@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Eiendomsmegling
Telefon: 55 36 40 40
Proaktiv Eiendomsmegling AS
Org. nummer: 987 281 790

EN NY HVERDAG

Georg A. Gade har jobbet i bransjen siden 2000 og skapt gode resultater for kundene sine like lenge. Han forteller hva han skal gjøre. Det fører til tilfredse kunder, en trygg prosess for både kjøper og selger, i tillegg til et optimalt sluttresultat. Georg jobbet i Postbanken eiendomsmegling frem til 2005, før han ble med videre inn i overgangen til Aktiv eiendom, med eierskap til Aktiv Elite Eiendomsmegling. I denne perioden var han både daglig leder i Aktiv Elite eiendomsmegling AS og daglig leder i Bergen Eiendomsmegling AS. Fra 2013 har han vært med å bygge Proaktiv Eiendomsmegling som kjede i Proaktiv Gruppen.

Midt i byen, tett på det beste Bergen har å by på
En adresse for deg som vil ha byen som en naturlig del av hverdagen.

Strømgaten 32 har en beliggenhet som gjør sentrumslivet både enkelt, praktisk og innholdsrikt. Her bor du med kort vei til Universitetet i Bergen, Media City Bergen, Grieghallen, KODE og Lille Lungegårdsvann, samtidig som Bergen stasjon, Bystasjonen og Bybanen ligger like i nærheten. Enten dagen starter med forelesning, kontor, tog eller en kaffe i sentrum, er det meste bare noen minutter unna. Rundt deg finnes også noen av byens mest spennende restauranter, kaffebarer og kulturtilbud, med blant annet Okidoki og Hoggorm innen behagelig gangavstand. Nygårdshøyden, Marken,

Festplassen og resten av sentrum glir naturlig sammen med nærområdet, og bilen blir fort mindre viktig enn du er vant til. Dette er en adresse hvor arbeid, studier, reiser, kultur og gode måltider blir en del av samme hverdag – og hvor mye av det Bergen har å by på starter rett utenfor døren.

Megler MNEF/Partner **Georg André Gade**

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Småstrandgaten

Beliggenhet

Kontoret vårt ligger vis-à-vis
Galleriet og Xhibition kjøpesenter.
Midt i Bergen sentrum.
Velkommen!

Proaktiv Småstrandgaten

Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
T: 55 36 40 40
E: proaktiv.bergen@proaktiv.no

Det handler om å finne den riktige kjøperen med de rette
grunnene til å kjøpe akkurat din bolig. Det vet vi.

I våre flotte lokaler i Småstrandgaten 6,
midt i Bergen sentrum, har vi mange,
meget kompetente meglere.

I 4. etasje sitter meglere som i all
hovedsak er spesialister på bruksalg,
men også flere som har høy
kompetanse på prosjekt- og
næringsmegling.

I 3. etasje sitter oppgjørsavdelingen,
sammen med Proaktiv sin kjedeledelse.

Alle jobber for å skape et så godt resultat for
våre kunder som overhodet mulig.

Kvaliteten i de rådene vi gir, det
materiellet vi produserer i forbindelse
med presentasjon av våre eiendommer
og den motivasjonen vi har i vårt
daglige virke, vil være avgjørende for
et godt resultat.

Vi tror at den beste meglingen gir det
beste resultatet - hver gang. Ikke fordi
vi presser interessenter til å betale mer, men
fordi vi tilstreber å finne den helt riktige
kjøperen til rett eiendom.

Velkommen til oss!



SENTRUM

Kommune: Bergen / Område: Sentrum

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Det fine med Strømgaten 32 er egentlig ikke at du bor nær sentrum. Du bor i sentrum, men på en adresse hvor hverdagen likevel fungerer. Herfra er det meste Bergen har å by på innenfor en kort spasertur. Universitetet, arbeidsplassene, kulturlivet, restaurantene og kollektivtilbudet ligger rundt deg, og bilen blir fort noe du bruker langt mindre enn før. Bergen stasjon ligger bare et lite stykke ned Strømgaten. Like ved finner du Bystasjonen og Bybanen, og dermed har du kanskje byens beste utgangspunkt når du skal videre. Enten turen går til Flesland, Haukeland, Kronstad, Fantoft, Voss eller over fjellet, er det enkelt å komme seg av gårde. Det er en ganske undervurdert luksus å kunne gå ut døren med kofferten og være på toget eller Bybanen få minutter senere. Samtidig ligger Universitetet i Bergen tett på. Nygårdshøyden med universitetets fakulteter og studentmiljøer er en naturlig del



OFFENTLIG TRANSPORT

Strømgaten Linje 86	4 min 0.3 km
Nonneseter Linje 1, 2	5 min 0.4 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	6 min 0.4 km
Bergen Flesland	19 min

DAGLIGVARE

Kiwi Strømgaten	1 min
Rema 1000 Nygårdsgaten	2 min

VARER/TJENESTER

Bergen Storsenter	4 min
Apotek 1 Nygårdsgaten	4 min

SPORT

Studentsenterets idrettshall Aktivitetshall	6 min 0.5 km
Bergen maritime vid. skole Aktivitetshall	7 min 0.5 km
NEXT Bergen	4 min
Sammen City	5 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

GriegGarasjen	1 min
Villaveien UiB	5 min



Nabolaget ditt!
Stedet du bor blir en del av deg



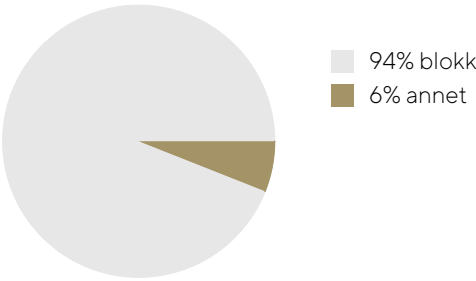
av nærområdet, og Det juridiske fakultet på Dragefjellet nås fint til fots gjennom sentrum. For en student er beliggenheten vanskelig å slå, men den er minst like interessant for dem som jobber i byen og ønsker å bruke minst mulig tid på transport. Rett i nærheten ligger også Media City Bergen, som de siste årene har blitt et viktig tyngdepunkt for medier, teknologi og nye arbeidsplasser. Det sier litt om området rundt Strømgaten: Dette er ikke bare gamle Bergen sentrum. Det er

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

også en del av byen som hele tiden utvikler seg. Går du noen minutter i retning sentrum, møter du Lille Lungegårdsvann. For meg er dette kanskje noe av det beste med beliggenheten. Du går fra en vanlig bygårdsgate og er plutselig midt mellom vannet, Festplassen, Grieghallen og KODE. Rundt vannet ligger noen av landets flotteste kunstsamlinger, og Grieghallen ligger praktisk talt i nabolaget. Det betyr at en konsert eller forestilling ikke trenger å være en hel kveld med logistikk. Du kan gå hjemmefra like før det begynner og rusle hjem igjen etterpå. Det er også her sentrum virkelig åpner seg. Marken, Ole Bulls plass, Torgallmenningen, Vågsallmenningen og resten av bykjernen ligger innenfor behagelig gangavstand. Du har butikker og servicetilbud når du trenger dem, men kanskje enda viktigere: du har byen tilgjengelig når du bare har lyst til å bruke den. Og de gode stedene ligger ikke langt unna. Du kan gå ut døren uten noen større plan og ende på Okidoki for noe godt i glasset, eller ta turen til Hoggorm og spise østers og pizza – en kombinasjon som høres litt merkelig ut helt til du har prøvd den. Det er nettopp slike steder som gjør at denne delen av Bergen har fått mer liv og personlighet de siste årene. Her finnes det nok av steder som ikke føles som om de er laget for turister, men som først og fremst brukes av

BOLIGMASSE



folk som faktisk bor i byen. Beveger du deg den andre veien, kommer du raskt til Nygård, Nygårdsparken, Møhlenpris og Marineholmen. Nygårdsparken er perfekt når man trenger litt grønt rundt seg, enten det er for en løpetur, en rusletur eller bare noen timer ute når Bergen viser seg fra sin beste side. Videre mot Møhlenpris finner du et stadig bedre tilbud av små restauranter, kaffebarer og møteplasser, og sjøen ved Marineholmen er heller ikke langt unna. Det kanskje beste med Strømgaten er likevel hvor lite som må planlegges. Du kan gå til jobb. Gå til universitetet. Gå på restaurant. Gå på konsert. Ta toget til Voss. Hoppe på Bybanen til flyplassen. Rusle rundt Lille Lungegårdsvann eller gjennom Nygårdsparken. Og når kvelden er over, går du hjem igjen. Det er lett å skrive at en bolig har «sentral beliggenhet». I Strømgaten 32 betyr det faktisk noe. Her bor du midt mellom Universitetet, Media City Bergen, Grieghallen, KODE, kollektivknutepunktene og resten av sentrum – samtidig som flere av Bergens hyggeligste nabolag ligger like rundt hjørnet.

SKOLER

St Paul skole (1-10 kl.) 325 elever, 26 klasser	4 min 0.4 km
Møhlenpris Oppveksttun (1-7 kl.) 275 elever, 23 klasser	10 min 0.9 km
Christi Krybbe Skoler (1-7 kl.) 172 elever, 14 klasser	16 min 1.2 km
Danielsen ungdomsskole Bergen (8-10 kl.) 270 elever, 18 klasser	10 min 0.8 km
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.) 565 elever, 35 klasser	6 min 3 km
Bergen Private Gymnas	3 min
Metis privatistiskole 410 elever	4 min 0.3 km

BARNEHAGER

Eventus Nøstebukten barnehage	5 min
Rosetårnet barnehage (1-5 år) 39 barn	7 min 0.6 km
Marken barnehage (1-5 år) 28 barn	8 min 0.6 km
Kort sagt: Dette er en adresse for deg som ønsker å bruke Bergen, ikke bare bo i den.	

Bebyggelse

Sentrumsbebyggelse med kombinasjon næring og bolig.

Adkomst

Adkomst via offentlig vei.

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.



Livet i sentrum

Det er ingen som kjenner livet i boligen bedre enn selgerne. I intervjuet har de besvart en rekke spørsmål du som interessant gjerne ønsker svar på.



”
"Vi er en gjeng som går mye på konserter, og da har leiligheten min vært et samlingspunkt hvor vi møtes før vi går ut. Dette kommer jeg til å savne!"

Selger: Finn Solemdal

Når kjøpte du boligen?
2005

Hva var avgjørende for at du valgte å bo her?
Jeg har alltid vært et bymenneske, og drømt om å få mulighet til å ha en sentralt beliggende leilighet. Denne leiligheten er akkurat der jeg ønsket å bo, og til min store glede ble den min. Jeg elsker bylivet og alle dets muligheter, og det har vært en befrielse å kun bruke ti minutter å gå til jobb.

Hva har blitt gjort med leiligheten etter at du kjøpte den?
Det har blitt lagt inn balansert ventilasjon, kjøkkenviften ble skiftet i 2016 og hele leiligheten har nettopp blitt malt.

Hvorfor skal du selge?
Jeg giftet meg i vår. Min kone og jeg har bodd hver for oss i fem år, vi har forskjellige preferanse for hvordan og hvor vi vil bo. Hun vil bo utenfor sentrum og ha sol og hage, mens jeg vil være så sentrumsnær som mulig. Etter fire år med visninger har vi funnet noe som passer for begge.



Hva har du likt spesielt godt med leiligheten og kommer til å savne mest?
At alt av sentrums tilbud og fristelser bare er minutter unna. Eksempelvis i prosessen med å klargjøre leiligheten for salg. Det er bare å stikke på bystasjonen for å kjøpe flyttekasser, maling kjøpes tre minutter unna og jeg har i hvert fall fem matbutikker innen fem minutters gange. Større mengder boss kan kastes på gjenvinningsstasjonen på Griegs plass på tirsdager, og ting som skal til Fretex krever tre minutters gåing. Bybanen, togstasjonen og bussterminalen er også bare en kort spasertur unna. Vi er en gjeng som går mye på konserter, og da har leiligheten min vært et samlingspunkt hvor vi møtes før vi går ut. Dette er noe jeg definitivt kommer til å savne.

Hva har du likt best med området?
Nærhet til alt, og at det er overraskende stille her for å være midt i sentrum. I tillegg liker jeg å gå på fjellet, og det er fint mulig å gå fra leiligheten, ikke bare til Fløyen, men også Ulriken og Løvsstakken.

Er det noe du ikke er fornøyd med?
Som nevnt tidligere, dette har vært en drømmeleilighet som jeg trodde det ikke var mulig for meg å kjøpe!

Vinter - vår - sommer og høst. Hvordan er de ulike årstidene i boligen og området?
Vinter – nyte innelivet i en god og varm leilighet
Vår – stikke i Nygårdsparken og grille
Sommer – åpne dørene til den franske balkongen, og slippe sommeren inn i stuen
Høst – samle venner til god mat og drikke mens høststormen herjer utenfor
Hele året – alt er tilgjengelig, så å si hele tiden!

Til slutt – beskriv boligen med tre ord!
Det er veldig fristende å si meglernes favorittfrase: Beliggenhet – beliggenhet – beliggenhet. Jeg moderer meg og sier: Min trygge borg!

Eiere av boliger besitter en tyngre og mer inngående kunnskap til eiendom-mens historikk, kvaliteter, gode og dårlige sider. Vi vet at det er en del informasjon du som kjøper både bør få, og ikke minst vil ha, for å treffe en avgjørelse om kjøp på riktig grunnlag. Noen ganger opplever man at spørsmål kan være for private

eller tiden for dårlig på en visning. Det er ofte mange på visning og selger er opptatt, eller i enkelte tilfeller – ikke til stede i det hele tatt.

Selgerne har lagt ved egenerklæring senere i prospektet, der har de avgitt erklæringer knyttet til de tekniske sidene

ved eiendommen og dens historikk. I dette intervjuet søker vi å få svar på noen av de mer emosjonelle sidene – hvordan har opplevelsen av å bo her vært og svarte den til forventningene de hadde når eiendommen ble kjøpt.

VELKOMMEN TIL STRØMGATEN 32

Parkering

Ingen fast parkeringsplass tilknyttet leiligheten.
Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser for
boligsoneparkering, sone 1.
Felles sykkelbod i kjeller.

Tomtestørrelse

450,00 m²

Beskrivelse av tomt

Tilliggende bakplass er opparbeidet med belegningsstein,
plen og bed/beplantning.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Leiligheten ligger i en boligblokk og bygningen er
fundamentert på antatt faste masser av sprengstein på fjell,
med grunnmur og fundamenter i betongkonstruksjoner.
Bærekonstruksjoner og yttervegger er utført i betong, med
partier av trekonstruksjoner kledd med liggende trekledning
mot bakgård. Fasaden på baksiden ble skiftet fra trepanel til
Cembritplater i 2023. Etasjeskillerne er av betong. Vinduene er
utført med isolerglass i malte trekarmer, og vinduene fikk nye
isolerglass/lydglass i 2007/2008. Entrédøren mot felles
trappegang er fra byggeåret, mens balkongdøren er en to-
fløyet dør med isolerglass i malte trekarmer fra 2025.
Takkonstruksjonen er saltak tekket med betongtakstein.
Fransk balkong mot vest er oppført i stålkonstruksjoner med
gittergulv og rekkverk i pulverlakkert stål, og felles trappegang
er i betong med belegg i trinn og rekkverk i malt stål.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
Avvik: På enkelte glass har limsjiktet i det laminerte glasset
begynt å slippe i hjørnene, noe som vises som luftbobler inne i
glasset. Rutene er ikke punkterte.

- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger
Avvik: Rørkurser i fordelerskap er ikke merket.
Vannrør under kjøkkenbenk er ikke plugget mot varerør (ytre
rør utenfor innerrør). Det er tettet provisorisk med tape (ikke-
godkjent løsning).

- Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank
Avvik: Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder og forventet
gjenstående brukstid. Berederen har usikker fremtidig
funksjon.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:
- Våtrom > 2. etasje > Bad (5,3 m²) > Generell
Avvik: Våtrommet er fra byggeåret med opprinnelige løsninger
for gulv, vegg og sluk. Løsningene avviker vesentlig fra dagens
krav og har passert forventet
levetid. Rommet vurderes samlet til tilstandsgrad 3.
TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom > 2. etasje > Bad (5,3 m²) > Tilliggende konstruksjoner
våtrom

ELEKTRISKANLEGG
Sikringsskap er plassert i entré.

Automatsikringer.
Automatisk strømmåler m/fjernavlesning, montert i felles
målerskap.

Sikringsskapet inneholder hovedbryter på 63A, 1 kurs på 20A,
2 kurser på 16A og 5 kurser på 13A.

BELYSNING
Vanlig belysning.

EL. OPPVARMING
Elektrisk oppvarming.
El. varmekabler på bad.

Se innledning for øvrig oppvarming.

Merk:
Varmekilder er ikke funksjonstestet. El. varmekilder/gulvvarme
er opplyst av eier.
Avvik: Det er ikke utført tilsyn av det elektriske anlegget de
senere år.
Tiltak: Elektriske anlegget må ha en utvidet el-kontroll
Anlegget er opprinnelig fra byggeår.
Videre er det opplyst at sikringene ikke løses ut ofte, at det ikke
har vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget, og at
kursfortegnelsen stemmer med antall sikringer.
Det ble ikke registrert synlige termiske skader, løse kabler,
åpne kabelinnføringer i sikringsskap eller misfarget støpsel på
varmtvannsbereder.
Det anbefales at det elektriske anlegget gjennomgås av en
registrert elektroinstallatør for å avdekke eventuelle feil eller
mangler. Manglende tilsyn øker risikoen for skjulte feil og
mangler.

Bygningssakskyndig

Patrick Bang (befaringsdato: Fredag, 18. september 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2005.
Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

2. Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
Ja
Firmanavn: Fana Blikk, 2016
Beskrivelse: Navn på arbeid: Nytt arbeid. Årstall: 2016. Hvordan
ble arbeidet utført? Faglært. Det ble installert Villavent
varmegjenvinningsystem.

3. Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre
tegn til fukt?
Ja
Beskrivelse: Det lekket vann inn under døren til den franske
balkongen. Hele døren ble skiftet i 2025 og alt materiale rundt
døren ble skiftet. Noen år etter bygget var ferdig, oppstod det
lekkasjer i ytterveggen på sørsiden av huset. Dette ble det
reklamert på. I 2010 ble dette ordnet av Stoltz-Røthing.

4. Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen
fasade?
Ja
Firmanavn: Tormod Espelid AS, 2025. Stoltz-Røthing, 2010
Beskrivelse: Navn på arbeid: Nytt arbeid. Årstall: 2025.
Hvordan ble arbeidet utført? Faglært. Hele døren ble skiftet i
2025 og alt materiale rundt døren ble skiftet. Navn på arbeid:
Nytt arbeid. Årstall: 2010. Hvordan ble arbeidet utført?
Faglært. Stoltz-Røthing utførte reparasjon av sydveggen i
bygget.

5. Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt,
vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
Ja
Beskrivelse: Det er saltutslag i deler av bod, inkludert boden til
min leilighet. Jeg har lagret ting i kjelleren i tyve år uten at jeg
ser at det jeg har lagret på noen måte har blitt skadet eller
ødelagt av den grunn.

16. Er det utført arbeid på varmeanlegg eller
ventilasjonsanlegg?
Ja
Firmanavn: Fana Blikk, 2016
Beskrivelse: Navn på arbeid: Nytt arbeid. Årstall: 2016. Hvordan
ble arbeidet utført? Faglært. Det ble lagt inn Villavent
balansert ventilasjon og Villavent mekanisk avtrekk.

19. Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på
eiendommen?
Ja
Beskrivelse: Bygget ble sanert for sølvkre/skjeggkre i 2022.
Etter dette har jeg ikke sett spor av de skadedyrene. Arbeidet
ble utført av Anticimex.

20. Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller
borettslaget?
Ja
Beskrivelse: Se svaret over.

28. Er det andre forhold av betydning eller sjanse for
eiendommen eller nærområdet?
Ja
Beskrivelse: Det har versert planer om at det skal bygges et
operahus på Griegplassen. Om dette blir noe av er usikkert,
min leilighet ligger uansett så nærme veikrysset
Strømgaten/Nygårdsgaten at det er lite sannsynlig at det vil
virke forstyrrende.

32. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen
utover det du har svart?
Ja
Beskrivelse: Ny porttelefon med video ble montert i 2011

Kommentar fra selger: Har bodd i leiligheten
sammenhengende i 21 år.

VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold

2. etasje:
BRA-i 55 kvm: Entré (6,5 m²), bad (5,3 m²), stue/kjøkken (32,0 m²) og soverom (10,2 m²)

Underetasje:
BRA-e 3 kvm: Ekstern bod (3,4 m²)

Areal

Bruksareal:
Underetasje
BRA-e: 3 kvm
Total BRA: 3 kvm

2. etasje
BRA-i: 55 kvm
Total BRA: 55 kvm

Borettslagsleilighet (i blokk)

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

Merk:
Innvendige vegger utgjør ca. 1,1 m² av bruksarealet.
Oppgitte romarealer inkluderer areal som opptas av innebygde skap/garderobeskap. Sjakter og piper er inkludert i oppgitt areal. BRA er avrundet til nærmeste hele tall.
Leiligheten har en utforming som gjør at det kan forekomme avvik på målingene utover standardens krav.

Takhøyder:
Takhøyde i stue/kjøkken ble målt til ca. 2,40 meter.

Øvrige arealer:

- Ekstern bod på 3,4 m² i underetasjen.
- Felles sykkelbod med tilhørende arbeidsrom i underetasjen.
- Felles takterrasse på 15 m².

TBA-arealer:

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

Generelt:

Iht. målereglene er det bruken av rommet på befaringsdagen som avgjør hva rommet defineres som i rapporten. Vær oppmerksom på at dette kan avvike fra hva rommet er godkjent som. Bruken kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.
Boder utenfor boenheten er oppmålt og medregnet i BRA-e slik de ble påvist av eier på befaringsdagen.
Bygningssakkyndig har ikke kontrollert mot seksjoneringstegninger, vedtekter eller annen dokumentasjon hvilke boder som faktisk tilhører seksjonen. Bruksrett til boder i sameier og borettslag kan endres ved vedtak eller reseksjonering, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Felles eiet tomt på 449,8 m² ifølge matrikkelen.

Tilliggende bakplass er opparbeidet med belegningsstein, plen og bed/beplantning.



STUE

Stuen har masse lysinnslipp og fransk balkong.



Felles takterrasse på 15 m².

Felles sykkelbod i kjeller.

Felles sykkelbod med tilhørende arbeidsrom i underetasjen.

Felles trappegang i betong med belegg i trinn og rekkverk i malt stål.

Heis i bygget (13 pers / 1000 kg).

Standard

Kjøkken 2. etasje:

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, benkeplate i laminat og nedfelt stålvaske med skyllekum, avrenningsbrett og ettgreps blandebatteri. Det er belysning og stikkontakter under overskap. Kjøkkenet har integrert ventilator fra Villavent, skiftet i 2016.

Bad 2. etasje:

Keramiske fliser på gulv, baderomsplater på vegger og malte flater i himling. Badet har baderomsmøbel med slette fronter, heldekkende servant og ettgreps blandebatteri samt speilskap med belysning. Det er gulvstående toalett, opplegg for vaskemaskin og dusjhjørne med dusjgarnityr og hånddusj. Badet har elektriske varmekabler og avtrekksventil i himling.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Vannforsyningsrør av PEX i rør-i-rør-system. Stoppekran og fordelerskap er plassert på badet.
- Avløpsrør: Avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner.
- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder på 116 liter fra OSO Hotwater, plassert på badet. Produsert i 1998.
- Elektrisk anlegg: Sikringsskap er plassert i entré og har automatsikringer. Automatisk strømmåler med fjernavlesning er montert i felles målerskap. Sikringsskapet inneholder hovedbryter på 63A, 1 kurs på 20A, 2 kurser på 16A og 5 kurser på 13A. Boligen har elektrisk oppvarming.
- Branntekniske forhold: Leiligheten er utstyrt med røykvarslere og brannslange.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming.

El. varmekabler på bad. Varmegjenvinning fra



ventilasjonsanlegg. Forøvrig elektrisk oppvarming.
Bad. Det er ikke varmekilder i alle rom.

Energimerke

Lys grønn C

Info strømforbruk

Strømforbruket fremgår av energiattesten som teoretisk beregnet energibruk.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi:
125,28 kWh/m2 per år

Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima:
6 723,38 kWh per år
122,24 kWh/m2 per år

Energiattesten opplyser at energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk, og at dette ikke nødvendigvis gjenspeiler faktisk energibruk eller forventede energikostnader.

Info energiklasse

Rød

Modernisering og påkostninger

Arbeid utført i boligen:
2016:
• Ventilator ble skiftet i 2016.

- Ventilasjonsaggregatet er av nyere alder.
- Porttelefon med monitor, montert i nyere tid.

Arbeid utført i regi av Borettslag:

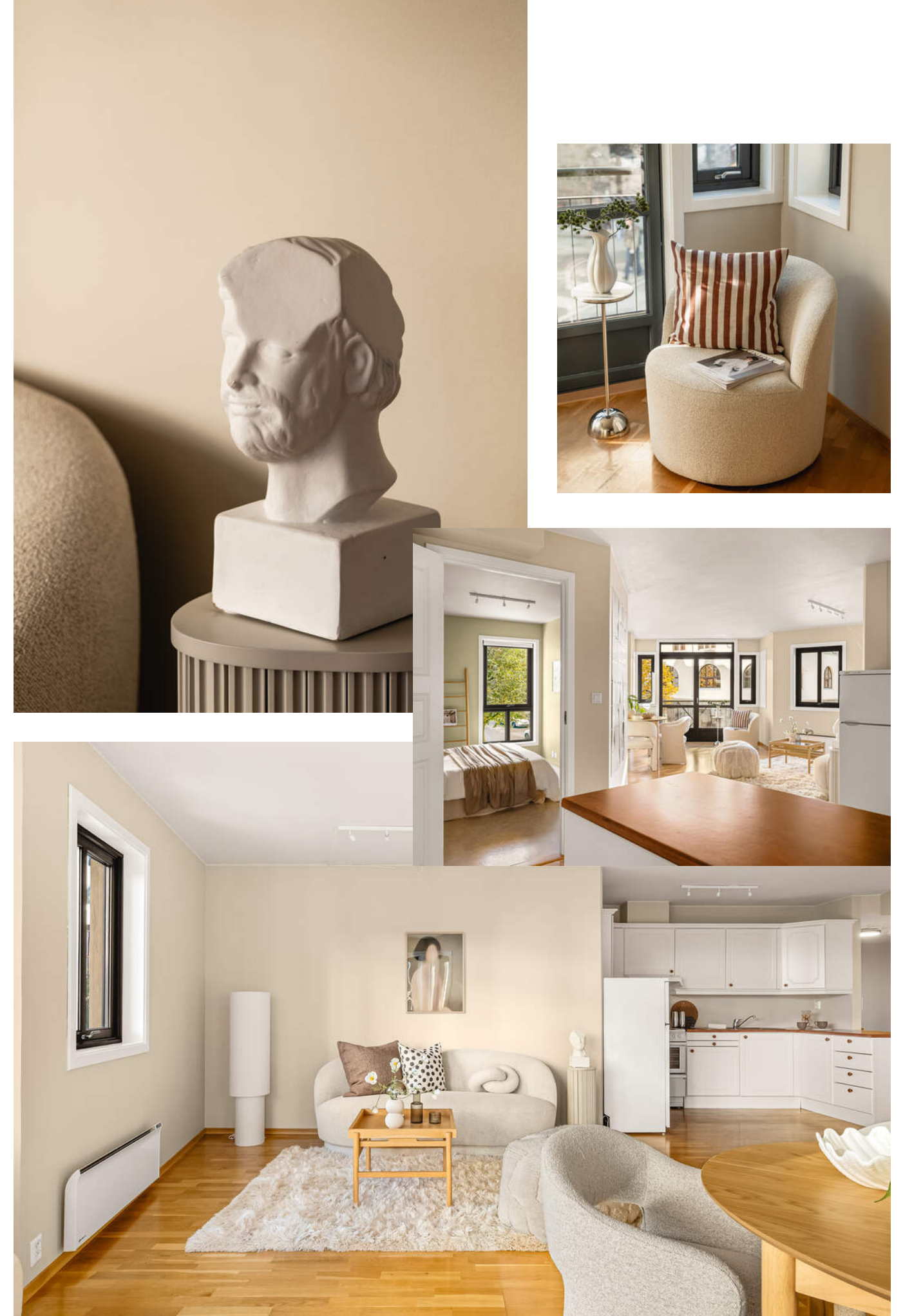
2025:
• To-fløyet balkongdør med isolerglass i malte trekarmer, fra 2025.

2023:
• Fasaden på baksiden ble skiftet fra trepanel til Cembritplater i 2023. Vedlikehold av fasader er borettslagets ansvar.

- Vinduer med isolerglass i malte trekarmer. Nye isolerglass/lydglass fra 2007/2008.
- I året som har gått har vi bl.a.: - skiftet en del balkongdører & vinduer.



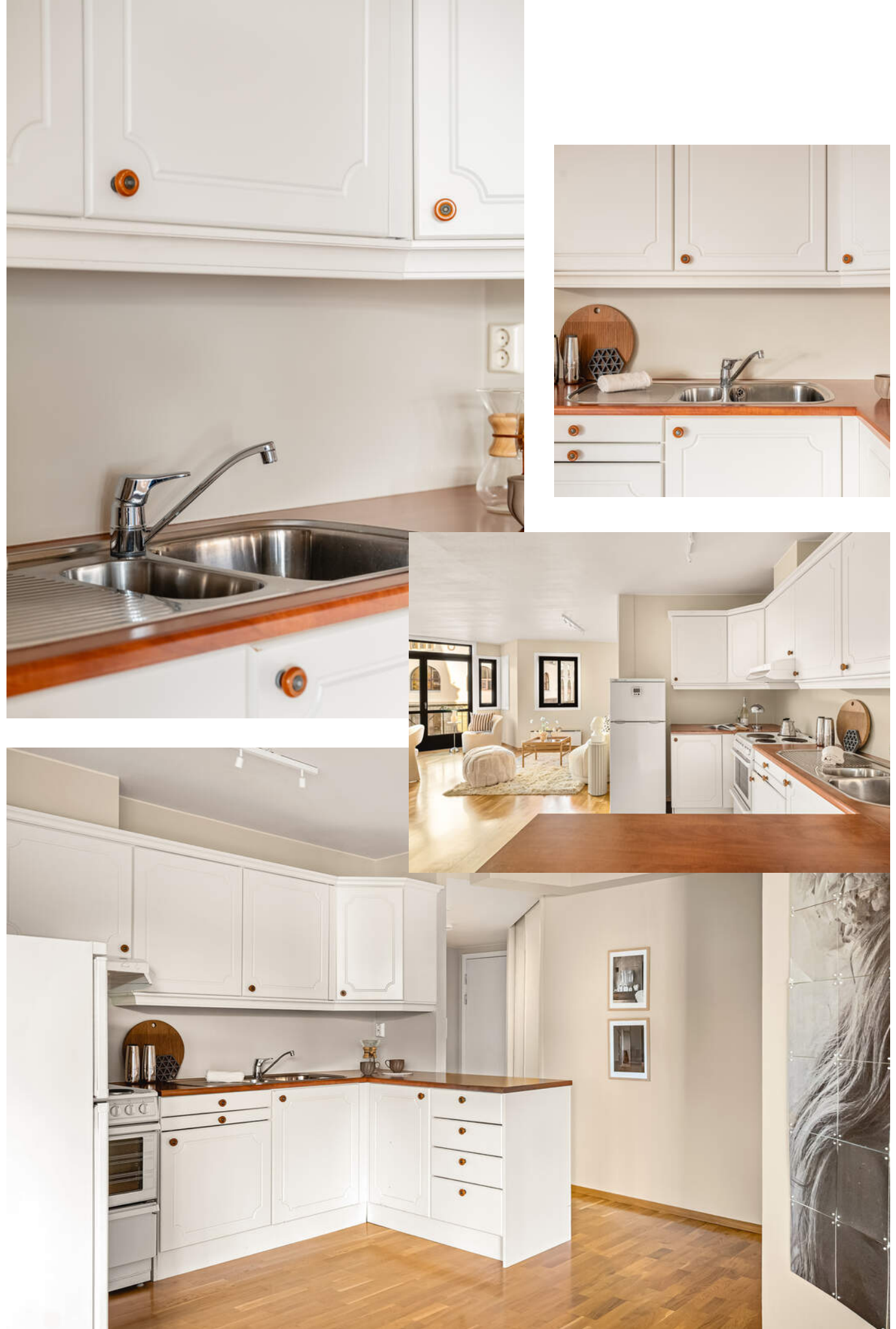




KJØKKEN

Lyst kjøkken med åpen løsning til stuen.





SOVEROM

Soverommet er godt utstyrt med plassbygde skap.







FELLES TAKTERRASSE

15 kvm felles takterrasse med utsikt mot Ulriken og byens tak.



PLANTEGNINGER



BARK
— FOTO —

TEGNINGEN ER MENT SOM EN ILLUSTRASJON AV PLANLØSNING, AVVIK KAN FOREKOMME.

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

450,00 m²

Beskrivelse av tomt

Tilliggende bakplass er opparbeidet med belegningsstein, plen og bed/beplantning.

ØKONOMI

Forretningsfører

BOB

Om borettslaget

Strømgaten Borettslag, org.nr. 979 848 668, ligger i Bergen kommune. Byggeåret er 1999.

Boligselskapet har heis og systemlås. Boligselskapet har inngått avtale om forskuttede felleskostnader med Klare Finans AS.

Pågående saker:

- Utfordringene fremover blir å drive vedlikehold på en kostnadseffektiv måte, og samtidig få utført det vedlikeholdet som er nødvendig.
- I året som har gått har borettslaget blant annet skiftet en del balkongdører og vinduer.
- I året som har gått har borettslaget fått ny avtale med Alt-Heis med hensyn til vedlikehold av heisen, med fokus på kostnadskontroll når heisen trenger vedlikehold og utbedring.

- Ytterdøren har til tider krevd småjusteringer og vedlikehold.
- Det foreligger høringsbrev om Griegkvartalet, og spørsmålet er om borettslaget skal sende noen kommentarer.

Felleskostnader pr. mnd

5.138,-.

Inkluderer:

Trappevask, internett og tv, renter og avdrag på fellesgjeld, forsikring for bygget, utvendig vedlikehold, kommunale avgifter og eiendomskatt, vaktmester, forretningsførsel m.m.

Andel fellesgjeld

231.993,- per fredag, 18. september 2026

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: 34118469269, Fana Sparebank
Annuitetslån.
Rentesats: 5,47% pa.
Saldo per 18-09-2026: kr 6933740,00
Andel av saldo: kr 231993,64
(siste termin 30-06-2049)
Flytende rente

Andel fellesformue

17.407,- per onsdag, 31. desember 2025

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Megler har kopi av budsjett for år 2026 og årsregnskap for år 2025. Dette kan interessenter få oversendt.



Budsjettert regnskap for 2026: overskudd på kr 245 675.

Årsresultat for 2025: underskudd på kr -232 413.

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

- Forslag om å heve den lenge fastfrysede styregodtgjørelsen fra kr 40 000 til kr 50 000.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Forkjøpsrett

Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for å ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier. Overtakelse, hjemmelsoverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kun fysiske personer kan være andelseiere, og ingen kan eie mer enn én andel.

Dyrehold

Husdyr som hund og katt tillates i borettslaget inder forutsetning av at det ikke er til vesentlig ulempe for naboer eller andre

Kjerneinformasjon

Forsikring

Forsikringsselskap If Skadeforsikring NUF
Polisenummer 0003233457

Sikringsordning

Boligselskapet har inngått avtale om forskuttede felleskostnader med Klare Finans AS.

Formuesverdi primær

1.064.977,- for 2024

Formuesverdi sekundær

4.259.907,- for 2024

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest for nybygg blokk/bygård/terrassehus på Strømgaten 32, gnr. 164 bnr. 829, datert 05.10.2000.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Torsdag, 5. oktober 2000

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4601/164/829/2:
19.09.1884 - Dokumentnr: 900110 - Erklæring/avtale
Best. om ubebyggelig felles passasje

Overført fra: Knr:4601 Gnr:164 Bnr:829
Gjelder denne registerenheten med flere

19.08.1932 - Dokumentnr: 911988 - Bestemmelse om kloakkledn
Solidarisk ansvar for reperasjon og vedlikehold av fellesledninger m.v.
Overført fra: Knr:4601 Gnr:164 Bnr:829
Gjelder denne registerenheten med flere

17.11.1998 - Dokumentnr: 29779 - Erklæring/avtale
Avtale om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedl.hold av nettstasjon i bygg m.v.
Overført fra: Knr:4601 Gnr:164 Bnr:829
Gjelder denne registerenheten med flere

11.06.1999 - Dokumentnr: 14563 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 819/1000

01.01.2020 - Dokumentnr: 995738 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1201 Gnr:164 Bnr:829 Snr:2

Regulerings- og arealplaner
Regulert til: Boliger.

Følger reguleringsplan BERGENHUS. GNR 164 BNR 829 MFL., NEDRE NYGÅRD KVARTAL 6 (plan-ID 8200100), som er en reguleringsplan og regulerer eiendommen hovedsakelig til boliger, med delareal til annet friområde. En mindre del av eiendommen omfattes også av reguleringsplan BERGENHUS. GNR 164, NEDRE NYGÅRD NORD (plan-ID 8200000), regulert til gangvei.. 22.09.1997.

Følger kommuneplanens arealdel KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 (plan-ID 65270000), ikraftttredelse 19.06.2019. 94,9 % av eiendommen er i kommuneplanen avsatt til sentrumsformål med beskrivelse Byfortettingssone og områdenavn BY1, og 5,1 % er avsatt til grønnstruktur med områdenavn G.

Det pågår reguleringsplanarbeid for BERGENHUS. GNR 164 BNR 810 MFL., GRIEGKVARTALET (plan-ID 71220000, saksnr 202220704), som berører eiendommen med 0,1 % dekningsgrad. I nærheten av eiendommen er også Kommuneplanens arealdel KPA 2027 (plan-ID 71740000, planstatus 2, saksnr 202417461) oppført.

Følgende godkjente tiltak er oppført i nærheten av eiendommen: 164/649, bygningsnr 139279123-1, tilbygg, store sammenbygde boligbygg på 2 etg., status igangsettingstillatelse, dato 04.04.2022, saksnr 202024987; 164/649, bygningsnr 300861688, garasjeuthus anneks til bolig, status igangsettingstillatelse, dato 04.04.2022, saksnr

202024987; 164/1410, bygningsnr 139280431-2, tilbygg, store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer, status igangsettingstillatelse, dato 04.10.2019, saksnr 201911851; 164/1213, bygningsnr 139283635-1, ombygging, store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer, status igangsettingstillatelse, dato 08.06.2026, saksnr 202612703.

Eiendommen omfattes av hensynssone H570_2 Nygårdshøyden og H570_7 Historisk sentrum med 100,0 % dekning, faresone H390_2 Luftkvalitet - gul sone med 100,0 % dekning, hensynssone H220_3 Vei støy - gul sone med 31,5 % dekning og hensynssone H210_3 Vei støy - Rød sone med 44,3 % dekning.

Vei/Vann/Avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.
Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.
Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene.
Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år

- andelseieren er en juridisk person

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle

eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen

- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.
Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feierevesen på eiendommen.

Grunnboksdato

Mandag, 5. oktober 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

4 000 000,00 (Prisantydning)

4 000 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

8 406,00 (Forhåndsvarsling forkjøpsrett)
545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

9 496,00 (Omkostninger totalt)

4 009 496,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer. Andel fellesgjeld følger boligen og skal således ikke innbetales ved overtagelse.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.

Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tillegggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert

bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta

forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtagelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll



ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Dato salgsoppgave
5.10.2026



VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Proaktiv Eiendomsmegling
AS



Egenerklæring

Strømgaten 32, 5008 BERGEN

24 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Strømgaten 32	Strømgaten 32	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2005

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 leiligheten sammenhengende i 21 år.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, SP0003233457

Informasjon om selger

Selger

Solemdal, Finn

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2

Årstall

2016

2.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

2.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Det ble installert Villavent varmegjenvinningsystem.

2.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Fana Blikk

2.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

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

Beskriv feilen og omfanget

Det lekket vann inn under døren til den franske balkongen. Hele døren ble skiftet i 2025 og alt materiale rundt døren ble skiftet. Noen år etter bygget var ferdig, oppstod det lekkasjer i ytterveggen på sørsiden av huset. Dette ble det reklamert på. I 2010 ble dette ordnet av Stoltz-Rothing.

4

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

2025

4.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

4.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Hele døren ble skiftet i 2025 og alt materiale rundt døren ble skiftet.



4.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Tormod Espelid AS

4.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

4.2.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.2.2

Årstall

2010

4.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

4.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Stoltz-Rothing utførte reparasjon av sydveggen i bygget.

4.2.5

Hvilket firma utførte jobben?

Stoltz-Rothing

4.2.6

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

Det er saltutslag i deler av bod, inkludert boden til min leilighet. Jeg har lagret ting i kjelleren i tyve år uten at jeg ser at det jeg har lagret på noen måte har blitt skadet eller odelagt av den grunn.

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja

☒ Nei

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

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 avlopsrør eller vannrør?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør 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

16.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2

Årstill

2016

16.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

16.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Det ble lagt inn Villavent balansert ventilasjon og Villavent mekanisk avtrekk.

16.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Fana Blikk

16.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Skjevheter og sprekker

17

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Bygget ble sanert for sølvkre/skjeeggkre i 2022. Etter dette har jeg ikke sett spor av de skadedyrene. Arbeidet ble utført av Anticimex.

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Se svaret over.

21

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23

Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ 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 sjananse for eiendommen eller nærområdet?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Det har versert planer om at det skal bygges et operahus på Griegplassen. Om dette blir noe av er usikkert, min leilighet ligger uansett så nærme veikrysset Strømgaten/Nygårdsgaten at det er lite sannsynlig at det vil virke forstyrrende.

29

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

32

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Ny porttelefon med video ble montert i 2011

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 38558594





BERGEN KOMMUNE
MILJØ OG BYUTVIKLING



PROSJEKTFINANS BERGEN
POSTBOKS 891 SENTRUM
5808 BERGEN

Deres ref.

Deres brev av:

Vår ref.
199721469/83
LIRE

Emnekode
BYG-5210

Dato
5. oktober 2000

Ferdigattest

Jfr. plan- og bygningsloven § 99 nr. 1.

Gnr 164

Bnr 829

Festenummer 0

Seksjonsnummer 0

Tiltakets adresse
STRØMGATEN 32

Tiltakets art
Nybygg Blokk/bygård/terrassehus

Tiltakshaver
PROSJEKTFINANS BERGEN

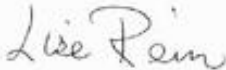
Ferdigattesten gis etter anmodning fra kontrollerende foretak, og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

I den fremlagte dokumentasjon bekreftes det av kontrollansvarlig foretak at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

Ved all kontakt med Byggesaksavdelingen vennligst referer til saksnummer.

BYGGESAKSAVDELINGEN
for Byggesakssjefen



Lise Rein
overingeniør

Kopi: tiltakshaver

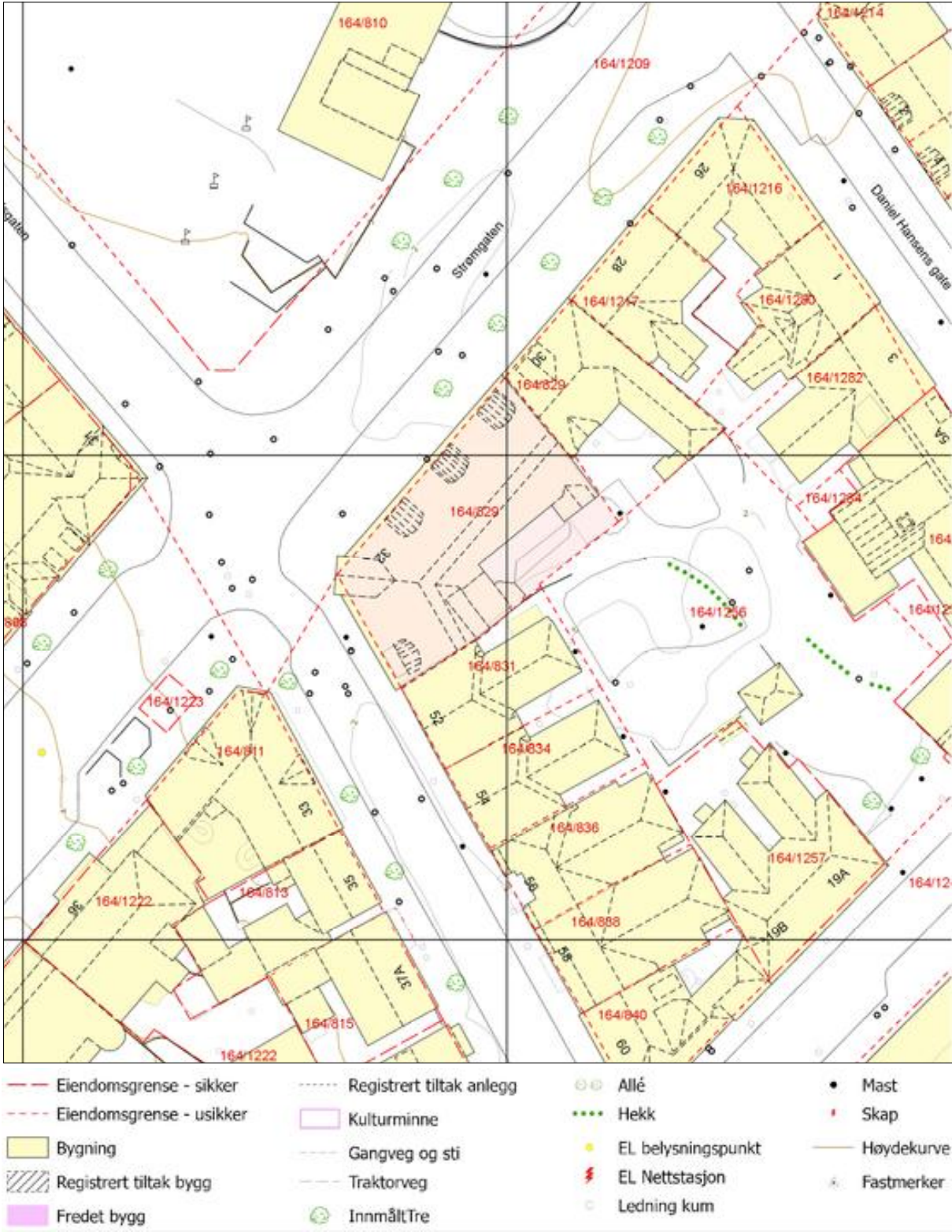
BYGGESAKSAVDELINGEN
Bergen Rådhus • Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10 • Telefaks 55 56 63 33



BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 18.09.2026
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 164/829/0/0
Adresse: Strømgaten 32, 5008 BERGEN



Vedtekter for Strømgaten Borettslag

Vedtekter

for Strømgaten borettslag org nr 979848668

tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 21. januar 1998 og endret den 27.04.2005, 23.03.2021 med iverksettelse fra lov om burettslag av 06.06.2003 sin ikrafttredelse.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Strømgaten borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Bergen kommune og har forretningskontor i Bergen kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Likevel kan Bergen og Omegn Boligbyggelag eie inntil 30 % av andelene i borettslaget.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

Vedtekter av 23.03.2021

1

Vedtekter for Strømgaten Borettslag

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen

Andelseier kan ikke foreta ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn uten å innhente skriftlig samtykke fra laget. Dette gjelder også oppsetting av antenne, parabol, varmepumpe eller andre tekniske/elektriske installasjoner. Det samme gjelder innvendige ombygginger mv dersom disse vil gripe inn i bærende konstruksjoner, felles rør, ledninger og anlegg.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

Vedtekter av 23.03.2021

2

Vedtekter for Strømgaten Borettslag

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere og øvrige beboere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(5) Fysisk andelseier plikter å holde laget orientert om hvor vedkommende kan treffes. Juridisk andelseier plikter å utpeke fullmektig som kan ta i mot meldinger fra laget.

Vedtekter for Strømgaten Borettslag

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør , sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater. Apparater slik som panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsanlegg, m.v som er plassert i boligen må også vedlikeholdes av andelseier. Vedlikeholdet omfatter vannrør i leiligheten frem til stoppekran. Dersom slik stoppekran ikke er montert gjelder ansvaret frem til hovedstamme. Andelseier har også ansvaret for ringe- og tvledninger, elektriske ledninger og porttelefon fra ringeknappen ved døren inn til den enkelte boligen og inne i boligen, samt øvrige trekkerør og ledninger. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ventiler og andre luftekanaler må være åpne for å sikre en forsvarlig utlufting av boligen.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som vannrør i leiligheten til stoppekran eller hovedstamme (se ovenfor), og øvrige rør, utstyr i sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring tilhørende boligen, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater (panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsaggregater som er plassert i boligen mv), tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmar. Utskifting av sluk og avløpsrør mv. som følge av modernisering /oppussing er andelseiers ansvar.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l. Andelseier har også ansvar for å sørge for dette ved fravær fra boligen, for å unngå tett sluk og eventuell oversvømmelse.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for innsekter og skadedyr, med mindre dette skyldes forhold utenfor andelseiers mulighet for kontroll. Skade som følge av inntregning av rotter/mus er borettslagets ansvar med mindre det kan godtgjøres at andelseier eller noen han svarer for har opptrådt uaktsomt. Dersom innsekter og skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært tilstede, plikter andelseier å varsle styret umiddelbart.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær på noe andelseier har vedlikeholdsansvaret for.

(6) Andelseier plikter å la arbeidene utføres på en håndverkmessig forsvarlig måte. Andelseier må ikke uten skriftlig samtykke fra borettslaget foreta forandringer ved andelen som griper inn i bærende konstruksjoner og felles installasjoner som går gjennom boligene, jfr også 2-4.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(8) Særlige individuelle avtaler inngått mellom enkelte andelseiere/grupper av andelseiere og laget, og som har en annen fordeling av vedlikeholdsansvaret/ utskiftingsansvaret enn det som følger av punktene (1) til (5) ovenfor, videreføres i sin helhet inntil annet måtte bli avtalt.

(9) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

Vedtekter for Strømgaten Borettslag

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler, radiatorer inklusiv kraner og rør, og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Lagets ansvar for skifte av sluk og andre rør gjelder som følge av slitasje og elde.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget 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 andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler eller bruk som på annen måte medfører unødvendig ulempe eller skade for de øvrige andelseierne.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Andelseier plikter å betale felleskostnadene etter de instrukser og retningslinjer forretningsfører gir vedrørende innbetalingsmåten.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er

Vedtekter for Strømgaten Borettslag

begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, tre andre medlemmer og ett varamedlem.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer. Bergen og Omegn Boligbyggelag har rett til å velge ett styremedlem, jfr borettslagslovens § 8-2 (1).

8-2 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 møte 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 frammøtte styremedlemmene.

8-3 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 møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Lederen (nestlederen) og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en

Vedtekter for Strømgaten Borettslag

tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret skriftlig varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamlingen må være innkommet til styret senest åtte uker før generalforsamlingen.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Konstituering
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møteleder, referent og minst to av de tilstedeværende andelseierne valgt av generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 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 borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Blanke og eller feil avgitte stemmer telles ikke med. Ved valg av styrets medlemmer og ved andre personvalg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har møtelederen ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

Vedtekter av 23.03.2021

7

Vedtekter for Strømgaten Borettslag

(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 laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag 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. Taushetsplikten gjelder også etter vervets avslutning.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare beslattes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

12. Dugnadsarbeid og parkering

12- 1 Dugnadsarbeid

Med dugnadsarbeid forstås her arbeid som andelseierne gratis eller mot godtgjørelse/refusjon av felleskostnader utfører på borettslagets eiendom eller i tilknytning til tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser. Slikt arbeid kan være:

- a. Opparbeidelse av grøntanlegg, andre utomhusanlegg, fellesrom og lignende.
- b. Vedlikehold av de samme anlegg.
- c. Organisering og forvaltning av bomiljøtiltak.

Borettslagets styre har rett og plikt til å igangsette arbeid/tiltak som nevnt foran, jf brl § 8-8.

Andelseiere som deltar i slikt arbeid, kan få godtgjørelse/refusjon av felleskostnadene som etter styrets skjønn tilsvare verdien av det utførte arbeidet. Andelseiere som ikke deltar i slikt arbeid, kan av styret pålegges å betale et beløp som etter styrets skjønn tilsvare verdien av det ikke utførte arbeidet. Unnlatelse av å betale utlignet beløp, har samme virkning som manglende betaling av felleskostnader.

12 – 2 Parkering

Borettslagets styre fastsetter regler for parkering og bruk av kjøretøyer innenfor lagets eiendom. I den utstrekning det er nødvendig å få politiets eller andre myndigheters tillatelse til regulering, sørger styret for å

Vedtekter av 23.03.2021

8

Vedtekter for Strømgaten Borettslag

innhente tillatelse. Styret skal også sørge for de nødvendige skilter og materiell til regulering.

Ingen må foreta parkering eller bruke motorkjøretøyer innenfor borettslagets område på en slik måte at det virker sjenerende eller volder ulemper for eksempel ved sperring av adkomstveier, støy og motorlarm eller eksos. Motorkjøretøyer som er feilparkert eller parkert slik at de volder ulempe, kan fjernes ved beslutning fra styret eller den som styret bemyndiger.

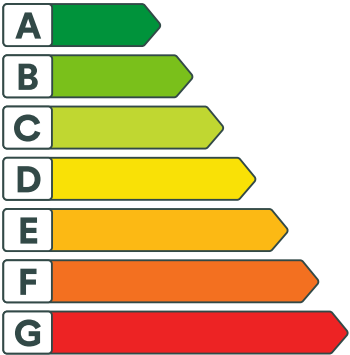
Andelseierne plikter nøye å følge de regler som er fastsatt av styret for parkering og bruk av motorkjøretøyer innenfor borettslagets område. Brudd på disse regler av andelseierne eller deres husstandsmedlemmer får samme virkning som brudd på husordensreglene for øvrig.



Energiattest



Adresse Strømgaten 32, 5008 BERGEN	
Dato for energimerking 04.10.2026	Merkenummer Energiattest-2026-363333
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 20729287
Gårdsnummer 164	Bruksnummer 829
Seksjonsnummer 2	Bruksenhetsnummer H0202



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.



Boliginformasjon

Byggeår 1998	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 55,0 m²	Oppvarmet bruksareal 55,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektas ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlastar kraftnettet og vektas derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi	
kWh/m² per år	125,28





Tilstandsrapport

 Borettslagsleilighet (i blokk)

 Strømgaten 32, 5008 BERGEN

 BERGEN kommune

 gnr. 164, bnr. 829

 Andelsnummer 2

Sum areal alle bygg: BRA: 58 m² BRA-i: 55 m²



Befaringsdato: 18.09.2026

Rapportdato: 21.09.2026

Oppdragsnr.: 20932-3713

Eiendomsverdi ref nr: S57099

Autorisert foretak: Bang Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Patrick Bang



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Bang Takst AS

Bang Takst AS er etablert og drives av Patrick Bang, byggingeniør siden 2011 og sertifisert takstmann/bygningssakkyndig siden 2021. Med bakgrunn fra rådgivende ingeniørvirksomhet og byggeledelse, og over 2 500 utarbeidede tilstandsrapporter etter NS 3600, har selskapet opparbeidet solid og bred bygningsteknisk erfaring.

Selskapet spesialiserer seg på:

- Tilstandsrapport ved boligsalg etter gjeldende NS 3600 og forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)
- Verditakst for bolig og fritidsbolig
- Bygningssakkyndige vurderinger og uttalelser i saker etter boligkjøp

Bang Takst AS legger stor vekt på faglig grundighet, høy kvalitet og tydelig kommunikasjon. Oppdrag utføres for eiendomsめglere, privatpersoner, advokater, offentlige aktører og profesjonelle aktører i eiendomsbransjen, mange av dem gjennom faste samarbeid over flere år – med mål om å levere uavhengige og profesjonelle vurderinger av høy standard.



Rapportansvarlig

Patrick Bang
Uavhengig Takstingeniør
post@bangtakst.no
979 16 572



Strømgaten 32, 5008 BERGEN
Gnr 164 - Bnr 829
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [forskrift til avhendingsloven](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 20932-3713

Befaringsdato: 18.09.2026

Side: 3 av 20

Strømgaten 32, 5008 BERGEN
Gnr 164 - Bnr 829
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 20932-3713

Befaringsdato: 18.09.2026

Side: 4 av 20

Strømgaten 32, 5008 BERGEN
Gnr 164 - Bnr 829
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Beskrivelse av eiendommen

TAKSTOBJEKTET
2-roms borettslagsleilighet i byggets 2. etasje. SSb-nr: H0202.
Fransk balkong mot vest.
Ekstern bod i kjeller på 3,4 m².

NØKKELOPPLYSNINGER
Leiligheten ligger i en boligblokk oppført i 1999 og har i hovedsak standard fra byggeåret. Ventilasjonsaggregatet er av nyere alder. Balkongdøren er fra 2025, og vinduene fikk nye isolerglass/lydglass i 2007/2008. Badet er vurdert til tilstandsgrad 3 fordi våtrommet er fra byggeåret med opprinnelige løsninger som har passert forventet levetid. Det må påregnes oppgraderinger dersom en skal oppnå dagens krav til standard.

REFERANSENVÅ
Det er lagt til grunn at bygget er oppført i samsvar med Plan- og bygningsloven av 1985 og Teknisk forskrift 1997 (TEK97), samt datidens byggeskikk og fagmessig utførelse. Eventuelle oppgraderinger og moderniseringer er vurdert ut fra gjeldende forskriftskrav og byggeskikk på det tidspunktet arbeidene ble gjennomført.

EGENSKAPER
I rapporten refereres det til estimerte levetider basert på Byggforskeriens Byggforvaltning, 700.320, som omhandler 'intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler'. Det må forventes at vedlikehold eller utskifting er nødvendig for bygningsdeler når deres levetid nærmer seg slutten. Konstruksjoner og bygningsdeler har sitt utgangspunkt i forskriftene som gjaldt på oppføringstidspunktet. Enkelte av boligens egenskaper, som bla. tetthet, varmeisolering og ventilasjon, kan avvike noe fra det som kreves etter dagens byggeforskrifter.

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

BELIGGENHET
Leiligheten ligger på Nedre Nygård i Bergen sentrum, på hjørnet av Strømgaten og Nygårdsgaten, ved Grieghallen og Bystasjonen. Området består i hovedsak av bygårder og næringsbygg, og flere eldre næringseiendommer i nærområdet er under ombygging. Dagligvarebutikker i nærheten, blant annet Rema 1000 og Bunnpris, samt Meny og Coop Extra på Bergen Storsenter. Gangavstand til Universitetet i Bergen, Handelshøyskolen BI og Media City Bergen. Nygårdsparken og badestranden på

Marineholmen ligger i nærheten. Bystasjonen er knutepunkt for buss og Bybanen. Nærmeste bybanestopp er Nygård, ca. 200 meter fra bygget

TOMT
Felles eiet tomt på 449,8 m² ifølge matrikkelen. Bygningsmassen opptar mesteparten av tomtearealet. Tilliggende bakplass er opparbeidet med belegningsstein, plen og bed/beplantning. Felles takterrasse på 15 m².

ADKOMST
Adkomst via offentlig vei.

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

PARKERING
Ingen fast parkeringsplass tilknyttet leiligheten. Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser for boligsoneparkering, sone 1. Felles sykkelbod i kjeller.

BESKRIVELSE – BYGGEMÅTE

Grunn og fundamenter:
Bygningen er fundamentert på antatt faste masser av sprengstein på fjell. Grunnmur og fundamenter i betongkonstruksjoner.

Yttervegger:
Bærekonstruksjoner og yttervegger i betong. Partier med trekonstruksjoner kledd med liggende trekledning mot bakgård. Fasaden på baksiden ble skiftet fra trepanel til Cembritplater i 2023. Vedlikehold av fasader er borettslagets ansvar.

Etasjeskillere:
Etasjeskillere av betong.

Vinduer:
Vinduer med isolerglass i malte trekarmner. Nye isolerglass/lydglass fra 2007/2008.

Dører:
Entrédør mot felles trappegang med brannklasse B30 og lydklasse 35 dB, fra byggeåret. To-fløyet balkongdør med isolerglass i malte trekarmner, fra 2025.

Takkonstruksjon:
Saltak tekktet med betongtakstein. Vedlikehold av tak ligger til borettslaget. Taket er ikke besikttet.

Felles trapper:
Felles trappegang i betong med belegg i trinn og rekkverk i malt stål.

Heis:

Oppdragsnr.: 20932-3713

Befaringsdato: 18.09.2026

Side: 5 av 20

Strømgaten 32, 5008 BERGEN
Gnr 164 - Bnr 829
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Beskrivelse av eiendommen

Heis i bygget (13 pers / 1000 kg).

Balkong/terrasse:
Fransk balkong mot vest med utgang fra stue/kjøkken. Balkongen er oppført i stålkonstruksjoner med gittergulv og rekkverk i pulverlakkert stål. Felles takterrasse på 15 m².

BESKRIVELSE – INNVENDIG

Entré (6,5 m²)
Parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling. Skyvedørsgarderobe. Sikringsskap.

Bad (5,3 m²)
Keramiske fliser på gulv, baderomsplater på vegger og malte flater i himling. Baderomsmøbel med slette fronter, heldekkende servant og ettgreps blandebatteri, speilskap med belysning, gulvstående toalett, opplegg for vaskemaskin og dusjhjørne med dusjgarnityr og hånddusj. Varmtvannsbereeder, ventilasjonsaggregat av brannslange. El. varmekabler, plastsluk og avtrekksventil i himling.

Stue/kjøkken (32,0 m²)
Parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, benkeplate i laminat og nedfelt stålvaske med skyllekum, avrenningsbrett og ettgreps blandebatteri. Belysning og stikkontakter under overskap. Integrrert ventilator fra Villavent. Utgang til fransk balkong.

Soverom (10,2 m²)
Belegg på gulv, malte flater på vegger og i himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Vannforsyningsrør av PEX-rør (rør-i-rør system). Avløpsrør av plast. Varmtvannsbereeder på 116 liter. Balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Sikringsskap med automatsikringer. Porttelefon med døråpner.

OPPVARMING
El. varmekabler på bad. Varmegjenvinning fra ventilasjonsanlegg. Forøvrig elektrisk oppvarming. Det er ikke varmekilder i alle rom.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Borettslagsleilighet (i blokk)
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Oppdragsnr.: 20932-3713

Befaringsdato: 18.09.2026

Side: 6 av 20

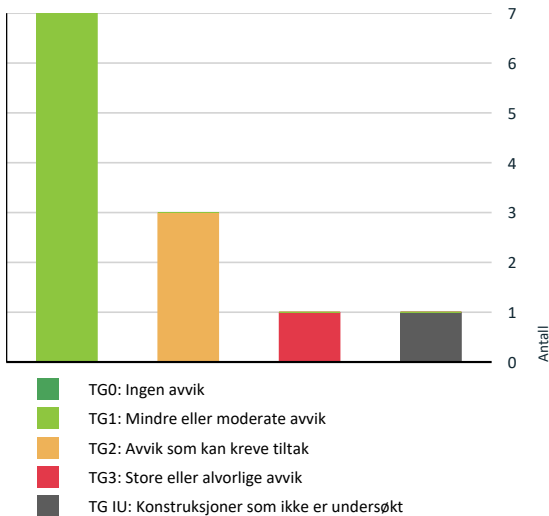
Strømgaten 32, 5008 BERGEN
Gnr 164 - Bnr 829
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



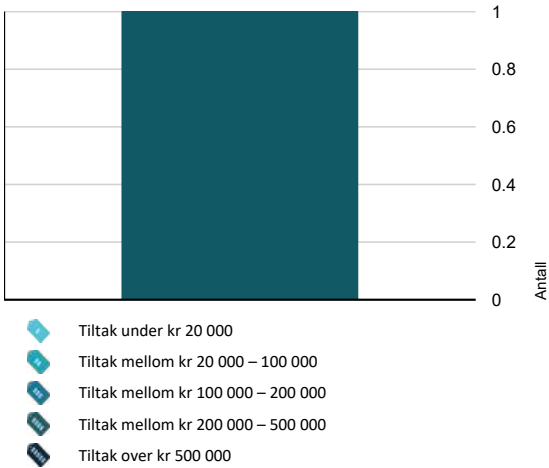
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig bygningssakkyndig uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Bygningssakkyndig har verken ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i oppdragsgivers virksomhet. Kravene til bygningssakkyndiges integritet fremgår av takseringsbransjens etiske retningslinjer, se www.norsktakst.no.

Besiktigelsen er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er innredet og møblert.

Selgers egenerklæring var ikke fremlagt da rapporten ble utarbeidet, og er ikke gjennomgått. Rapporten er dermed utarbeidet uten kjennskap til opplysninger som måtte fremgå av egenerklæringen, herunder om tidligere skader, lekkasjer eller utførte arbeider. Opplysninger fra eier som gjengis i rapporten, er gitt muntlig på befaringen. Dersom egenerklæringen inneholder opplysninger av betydning for vurderingene, bør rapporten forelegges bygningssakkyndig for oppdatering.

Opplysninger om oppgradering og modernisering av leilighet/bygning er hentet fra eiendomsverdi.no og er ikke verifisert.

Kostnadsestimat er kun angitt for bygningsdeler vurdert til TG3, i tråd med forskrift til avhendingslova. Det er ikke gitt kostnadsestimat for bygningsdeler vurdert til TG2.

Eier må selv gå gjennom rapporten og straks melde fra dersom opplysninger ikke er korrekte, eller dersom eier kjenner til forhold av betydning som ikke er omtalt.

Rapporten er utarbeidet i henhold til minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) §§ 2-1 til 2-23. Undersøkelser og vurderingspunkter utover forskriftens minimumskrav, slik disse følger av NS 3600:2025, inngår ikke i oppdraget med mindre det fremgår særskilt av rapportens enkeltpunkter.

Oppsummering av avvik

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

Borettslagsleilighet (i blokk)

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 2. etasje > Bad (5,3 m²) > Generell
Våtrommet er fra byggeåret med opprinnelige løsninger for gulv, vegg og sluk. Løsningene avviker vesentlig fra dagens krav og har passert forventet levetid. Rommet vurderes samlet til tilstandsgrad 3.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 4 KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Oppdragsnr.: 20932-3713

Befaringsdato: 18.09.2026

Side: 7 av 20

Strømgaten 32, 5008 BERGEN
Gnr 164 - Bnr 829
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 2. etasje > Bad (5,3 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
På enkelte glass har limsjiktet i det laminerte glasset begynt å slippe i hjørnene, noe som vises som luftbobler inne i glasset. Rutene er ikke punkterte.

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger
Rørkurser i fordelerskap er ikke merket. Vannrør under kjøkkenbenk er ikke plugget mot varerør (ytte rør utenfor innerrør). Det er tettet provisorisk med tape (ikke-godkjent løsning).

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank
Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder og forventet gjenstående brukstid. Berederen har usikker fremtidig funksjon.

[Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 20932-3713

Befaringsdato: 18.09.2026

Side: 8 av 20

Strømgaten 32, 5008 BERGEN
Gnr 164 - Bnr 829
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

BORETTSLAGSLEILIGHET (I BLOKK)



Byggeår
1998

Kommentar
Kilde: Informasjon fra matrikkelen.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass i malte trekarmner.

Merk:

Normalt vedlikehold og justering anses ikke som avvik.

Forventet brukstid:

- Trevinduer med isolerglass: ca. 20–60 år

Vurdering av avvik:

- På enkelte glass har limsjiktet i det laminerte glasset begynt å slippe i hjørnene, noe som vises som luftbobler inne i glasset. Rutene er ikke punkterte.

Konsekvens/tiltak

- Forholdet er først og fremst kosmetisk og svekker ikke isolasjonsevnen, men boblene kan bre seg med tiden. Utskifting av berørte glass må påregnes dersom forholdet utvikler seg.



TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Entrédør mot felles trappegang med lydklasse 35 dB og brannklasse B30, fra byggeår. Porttelefon med monitor, montert i nyere tid.

To-fløyet balkongdør med isolerglass i malte trekarmner, fra 2025.

Merk:

Mindre justeringer og normal bruksslitasje anses ikke som avvik.

Forventet brukstid:

- Ytterdører i tre: ca. 20–40 år

Oppdragsnr.: 20932-3713

Befaringsdato: 18.09.2026

Side: 9 av 20

Strømgaten 32, 5008 BERGEN
Gnr 164 - Bnr 829
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport



TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Fransk balkong mot vest med utgang fra stue/kjøkken. Balkongen er oppført i stålkonstruksjoner med gittergolv og rekkverk i pulvertlakkert stål.

INNENDIG

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Hvite, formpressede innerdører.

Merk:

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

Forventet brukstid:

- Innerdører: ca. 20–30 år

VÅTROM

2. ETASJE > BAD (5,3 M²)

TG 3 Generell

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv, baderomsplater på vegger og malte flater i himling.

Inneholder:

Baderomsmøbel med slette fronter, heldekkende servant og ettgrep blandebatteri, speilskap med belysning, varmtvannsbereder, ventilasjonsaggregat, brannslange, gulvstående toalett, opplegg for vaskemaskin og dusjhjørne med dusjgarnityr samt hånddusj. El. varmekabler, plastsluk og avtrekksventil i himling.

Avvik:

- Eldre sluk i kombinasjon med tettesjikt hvor forventet brukstid er oppbrukt.
- Overflater og innredning bærer preg av elde og slitasje.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet er fra byggeåret med opprinnelige løsninger for gulv, vegg og sluk. Løsningene avviker vesentlig fra dagens krav og har passert forventet levetid. Rommet vurderes samlet til tilstandsgrad 3.

Konsekvens/tiltak

- For å oppfylle dagens krav til våtrom må det påregnes utgifter til oppgradering. Det anbefales også å skifte vann- og avløpsledninger og sluk i forbindelse med en eventuell oppgradering. Våtrommet vil normalt sett fungere frem til en eventuell oppgradering, forutsatt at det benyttes dusjkabinett og utvises forsiktighet. Det må imidlertid bemerkes at et dusjkabinett ikke erstatter rommets tettesjikt, og det er derfor økt risiko for fuktskader og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner ved videre bruk uten oppgradering.

Oppdragsnr.: 20932-3713

Befaringsdato: 18.09.2026

Side: 10 av 20

Strømgaten 32, 5008 BERGEN
Gnr 164 - Bnr 829
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



2. ETASJE > BAD (5,3 M²)

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking da aktuelle områder ikke var tilgjengelig av bygningsmessige årsaker. Dusjsonen grenser mot yttervegg og naboileighet.

Fuktsøk er utført med fuktindikator der hulltaking ikke var mulig. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier, men man må være oppmerksom på at denne metoden ikke er like pålitelig som hulltaking.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN (32,0 M²)

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, benkeplate i laminat og nedfelt stålvaske med skyllekum, avrenningsbrett og ettgreps blandebatteri. Belysning og stikkontakter under overskap.

Hvitevarer:

- Stekeovn med keramisk platetopp fra Grepa
- Frittstående kjøleskap med frysedel

Integrert ventilator fra Villavent.

Kjøkkeninnredning fra byggeår.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN (32,0 M²)

Avtrekk

Beskrivelse

Integrert ventilator.

Ventilator ble skiftet i 2016.

Det ble gjort funksjonstest av ventilator uten at det ble påvist avvik.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 20932-3713

Befaringsdato: 18.09.2026

Side: 11 av 20

Strømgaten 32, 5008 BERGEN
Gnr 164 - Bnr 829
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

Vannforsyningsrør av PEX (rør-i-rør system)
Stoppekran og fordelerskap er plassert på badet.

Rør fra byggeår.

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

Vurdering av avvik:

- Rørkurser i fordelerskap er ikke merket.
- Vannrør under kjøkkenbenk er ikke plugget mot varerør (ytre rør utenfor innerrør). Det er tettet provisorisk med tape (ikke-godkjent løsning).

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser i fordelerskap bør merkes. Manglende merking kan føre til feil ved fremtidig arbeid og økt risiko for feil håndtering ved lekkasjer eller vedlikehold.
- Vannrør må plugges mot varerør for å hindre lekkasjer på kjøkkenet ved lekkasje på rør.



Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

Avløpsrør fra byggeår

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

Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner.

Aggregat av nyere alder.

Ventilasjonssystemet sørger for at ny, frisk, filtrert og oppvarmet luft føres inn i leiligheten.

Oppdragsnr.: 20932-3713

Befaringsdato: 18.09.2026

Side: 12 av 20

Strømgaten 32, 5008 BERGEN
Gnr 164 - Bnr 829
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

Anlegget er kun enkelt, visuelt kontrollert. Det anbefales å foreta service og filterbytte etter leverandørens anbefalinger.

Forventet brukstid:
- Ventilasjonsaggregat med varmegjenvinner: ca. 15–25 år



102 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 116 liter fra OSO Hotwater, plassert på badet.

Bereder ble produsert i 1998.

Forventet brukstid:
- Varmtvannsbereder: ca. 15–25 år

Merk:

Bereder er tilkoblet med stikkontakt, noe som var vanlig og tillatt da den ble installert. I 2014 ble det innført krav om fast tilkobling for beredere med effekt over 1500 watt (NEK 400:2014). Kravet gjelder ikke med tilbakevirkende kraft, men løsningen er ikke i tråd med dagens forskrift.

Stikkontakten bør kontrolleres jevnlig for varmgang, for eksempel ved å kjenne på støpsel og kontakt. Det anbefales å etablere fast elektrisk tilkobling for å oppfylle dagens sikkerhetskrav, uavhengig av om berederen byttes ut.

Vurdering av avvik:

- Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder og forventet gjenstående brukstid. Berederen har usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut fra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



Elektrisk anlegg

Oppdragsnr.: 20932-3713

Befaringsdato: 18.09.2026

Side: 13 av 20

Strømgaten 32, 5008 BERGEN
Gnr 164 - Bnr 829
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

ELEKTRISK ANLEGG

Sikringsskap er plassert i entré.

Automatsikringer.

Automatisk strømmåler m/fjernavlesning, montert i felles målerskap.

Sikringsskapet inneholder hovedbryter på 63A, 1 kurs på 20A, 2 kurser på 16A og 5 kurser på 13A.

BELYSNING

Vanlig belysning.

EL. OPPVARMING

Elektrisk oppvarming.

El. varmekabler på bad.

Se innledning for øvrig oppvarming.

Merk:

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

Eier er stilt spørsmålene som følger av forskriftens § 2-18. Anlegget er opprinnelig fra byggeår. Videre er det opplyst at sikringene ikke løses ut ofte, at det ikke har vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget, og at kursfortegnelsen stemmer med antall sikringer. Det ble ikke registrert synlige termiske skader, løse kabler, åpne kabelinnføringer i sikringsskap eller misfarget støpsel på varmtvannsbereder.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utført tilsyn av det elektriske anlegget de senere år.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales at det elektriske anlegget gjennomgås av en registrert elektroinstallatør for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Manglende tilsyn øker risikoen for skjulte feil og mangler.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Leiligheten er utstyrt med røykvarsler og brannslange.

Krav til røykvarsler og slukkeutstyr:

Boligen skal ha minst én røykvarsler. Røykvarsleren skal kunne høres tydelig på soverom når døren er lukket. I tillegg skal boligen ha manuelt slukkeutstyr form av husbrannslange eller pulverapparat, plassert lett tilgjengelig.

Røykvarsler og slukkeutstyr er ikke funksjonstestet på befaringen, og det er ikke opplyst om problemer med utstyret. Selger bør kontrollere at røykvarsleren fungerer, og at slukkeapparatene er innenfor kontrollintervallet oppgitt av produsenten.

Oppdragsnr.: 20932-3713

Befaringsdato: 18.09.2026

Side: 14 av 20

Strømgaten 32, 5008 BERGEN
Gnr 164 - Bnr 829
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapport

Branncelleinndeling, felles brannalarmanlegg og øvrige branntekniske fellesanlegg er ikke vurdert. Dette inngår i borettslagets drift- og vedlikeholdsansvar

Kilde: forskrift om brannforebygging §§ 7 og 8.

Strømgaten 32, 5008 BERGEN
Gnr 164 - Bnr 829
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

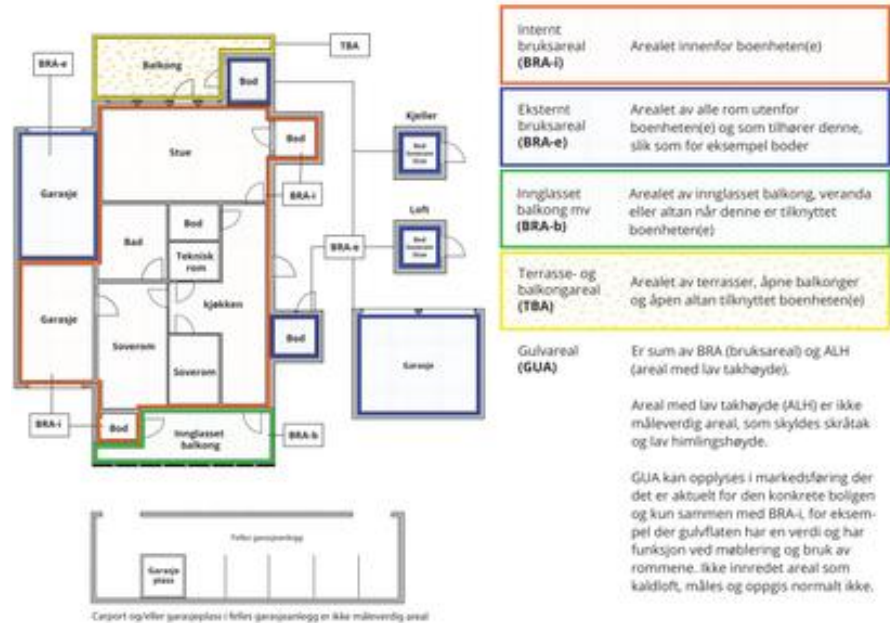
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Strømgaten 32, 5008 BERGEN
Gnr 164 - Bnr 829
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Arealer

Borettslagsleilighet (i blokk)

Bruksareal BRA m²					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2. etasje	55			55	
Underetasje		3		3	
SUM	55	3			
SUM BRA	58				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Entré (6,5 m²), bad (5,3 m²), stue/kjøkken (32,0 m²), soverom (10,2 m²)		
Underetasje		Ekstern bod (3,4 m²)	

Kommentar

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

Merk:

Innvendige vegger utgjør ca. 1,1 m² av bruksarealet.

Oppgitte romarealer inkluderer areal som opptas av innebygde skap/garderobeskap. Sjakter og piper er inkludert i oppgitt areal. BRA er avrundet til nærmeste hele tall. Leiligheten har en utforming som gjør at det kan forekomme avvik på målingene utover standardens krav.

Takhøyder:

Takhøyde i stue/kjøkken ble målt til ca. 2,40 meter.

Øvrige arealer:

- Ekstern bod på 3,4 m² i underetasjen.
- Felles sykkelbod med tilhørende arbeidsrom i underetasjen.
- Felles takterrasse på 15 m².

TBA-arealer:

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

Generelt:

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

Boder utenfor boenheten er oppmålt og medregnet i BRA-e slik de ble påvist av eier på befaringsdagen. Bygningssakkyndig har ikke kontrollert mot seksjoneringstegninger, vedtekter eller annen dokumentasjon hvilke boder som faktisk tilhører seksjonen. Bruksrett til boder i sameier og borettslag kan endres ved vedtak eller reseksjonering, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Oppdragsnr.: 20932-3713

Befaringsdato: 18.09.2026

Side: 17 av 20

Strømgaten 32, 5008 BERGEN
Gnr 164 - Bnr 829
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?



Ja



Nei

Kommentar:

Det er opplyst om utførte arbeider på boligen de siste fem årene. Selgers egenerklæringsskjema var ikke mottatt ved rapportdato, og det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeidene. Opplysningene er ikke kontrollert eller verifisert, men er lagt til grunn der de er omtalt under de enkelte punktene i rapporten. Selger anbefales å fremlegge egenerklæringsskjema og relevant dokumentasjon (fakturaer, samsvarserklæring, Boligmappa) for utførte arbeider i forbindelse med salget.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.9.2026	Patrick Bang	Takstingeniør
	Finn Solemdal	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	164	829		0	449.8 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelen.	Eiet

Adresse

Strømgaten 32

Hjemmelshaver

Finn Solemdal

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0202/STRØMGATEN BORETTSLAG	979848668	H0202		Solemdal Finn

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

2

Oppdragsnr.: 20932-3713

Befaringsdato: 18.09.2026

Side: 18 av 20

Strømgaten 32, 5008 BERGEN
Gnr 164 - Bnr 829
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	18.09.2026	Innhenting av generelle opplysninger ifb. med tidligere omsetninger, samt generell informasjon.	Gjennomgått		Nei
Bergenskart.no	18.09.2026	Innhenting av kommunal info.	Gjennomgått		Nei
Bilder fra befaring	18.09.2026	Lagret internt for dokumentasjon.	Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier.	18.09.2026	Eier har gitt generelle opplysninger om eiendommen. Informasjon om tilhørende boder, parkering og tilhørende arealer etc. er gitt av eier.	Gjennomgått		Nei
Seeiendom.no	18.09.2026	Kontroll av grunnboken.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.09.2026	
2	21.09.2026	
3	21.09.2026	Intern revisjon før utsendelse
4	25.09.2026	
5	25.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 20932-3713

Befaringsdato: 18.09.2026

Side: 19 av 20

Strømgaten 32, 5008 BERGEN
Gnr 164 - Bnr 829
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Møllendalsveien 65A
5009 BERGEN



Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Oppdragsnr.: 20932-3713

Befaringsdato: 18.09.2026

Side: 20 av 20

Husordensregler for Strømgaten borettslag

1. Alminnelige ordensregler

Alle som bor i borettslaget skal bidra til ro og orden, og plikter å følge de husordensregler som er fastsatt.

Gatedør, dør til bakplass og vinduer i inngangspartiet skal til enhver tid holdes låst.

Unødig støy skal ikke forekomme etter 2300 på hverdager og 2400 natt til lørdag og natt til søndag, samt høytidsdager. Med unødig støy menes f.eks. Høy musikk. Det skal vises særlig hensyn ved ekstra støyende arbeid/oppussing etc. Hamring, boring, ol. skal ikke forekomme etter kl. 2100 alle dager, og ikke før kl 0900 i helger. Hvis man skal ha festligheter som medfører støy, skal de nærmeste naboer varsles (over, under og ved siden av).

2. Bruk og renhold av fellesrom

Fellesrom i kjeller skal ikke brukes som lagerplass. Sykler, ski, kjelker etc. skal ikke plasseres i trappeoppgangene. Boss skal ikke plasseres i fellesarealene. For øvrig skal fellesarealene, herunder de utvendige adkomstbalkongene, holdes slik at passasje er mulig, ikke være til hinder ved eventuell brann m.m., og ikke til hinder eller sjenanse for naboene.

3. Tilkobling av utstyr og vedlikehold

Den enkelte andelseier er erstatningsansvarlig ved skade eller tap på utstyr som er utplassert av borettslaget, f.eks. Brannvarsler, brannslange og redningsutstyr.

Beboer er ansvarlig for å melde fra til styret ved skader som følge av lekkasjer, branntilløp etc. Og skader på dører og vindu.

4. Husdyrhold

Husdyr som hund og katt tillates i borettslaget under forutsetning av at dette ikke er til vesentlig ulempe for naboer eller andre.

5. Klage til styret

Eventuell klage skal fremmes skriftlig til styret.

Disse husordensregler ble vedtatt på generalforsamling 2. april 2014.



Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

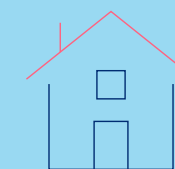
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 13 300
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengete lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no. Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.	Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud: • Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor. • På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur. • På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
---	---

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Strømgaten 32, 5008 BERGEN. Gnr. 164, bnr. 829, i Bergen kommune, oppdragsnr.: 1120260117
Megler: Georg André Gade, mobil: 93003830, e-post: gag@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6–8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Georg André Gade

Eiendomsmegler / Partner

930 03 830

gag@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Bergen Sentrum

Småstrandgaten 6, 5014 BERGEN, 55 36 40 40, proaktiv.bergen@proaktiv.no