Tilstandsrapport

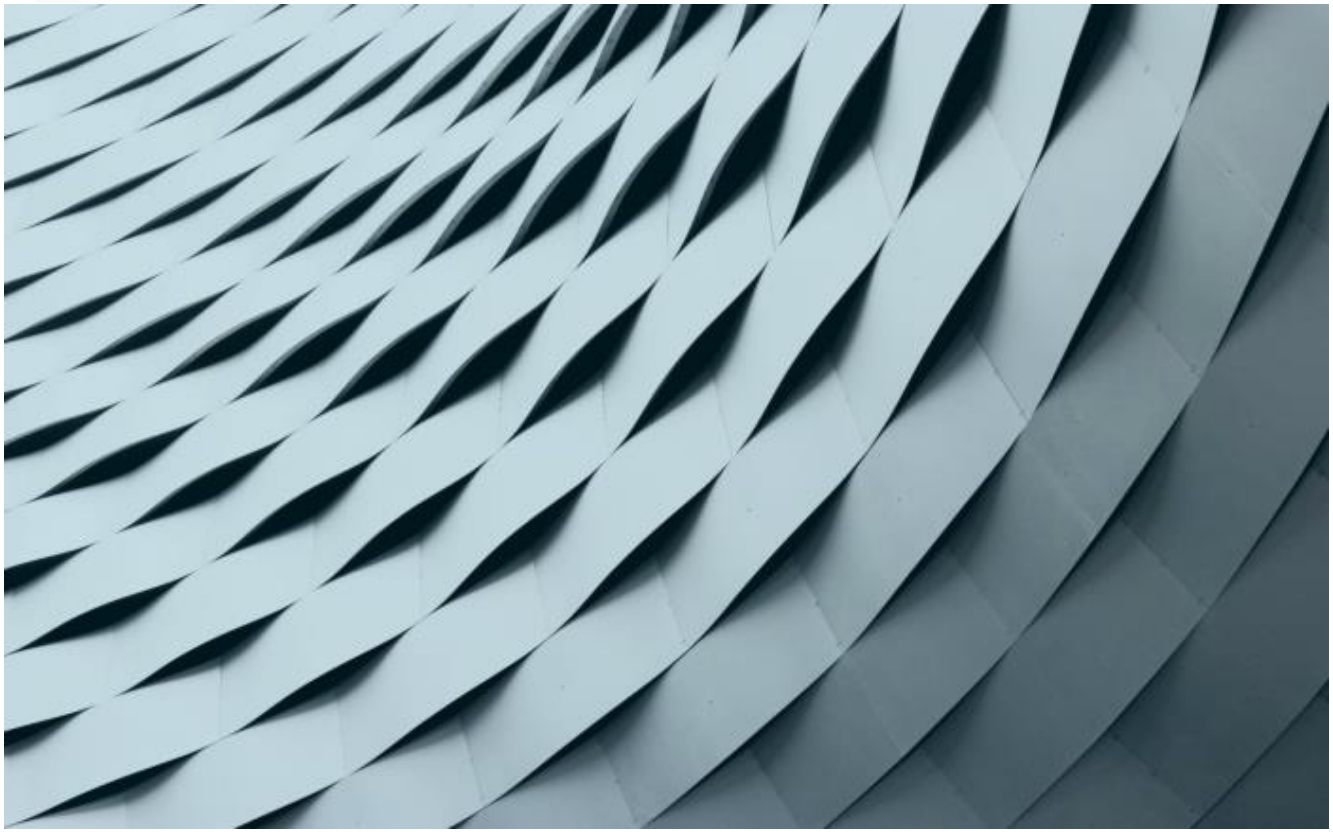
Strimmelen 29, 5097 BERGEN

BERGEN kommune

gnr. 161, bnr. 1037

Andelsnummer 157

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



Befaringsdato: 09.02.2026 **Rapportdato:** 10.02.2026 **Oppdragsnr.:** 13739-3576 **Referansenummer:** EN1204

Foretak: KOE Konsulting AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

KOE KONSULTING AS

KOE ble etablert i 2024 av to takstingeniører med lang fartstid i bransjen. Sammen har de over 10 års erfaring fra taksering, etter å ha drevet egne selskaper. Eiere har solid faglig bakgrunn som fagtekniker, byggmester og takstingeniør, og mer enn 20 års samlet erfaring fra byggebransjen – blant annet som tømrer, byggeleder og prosjektleder.

Vi tilbyr et bredt spekter av tjenester innen bolig, bygg og eiendom:
- Tilstandsrapporter.
- Verditakster.
- Skade- og reklamasjonsrapporter.
- Arealmålinger.
- Prosjekt- og byggeledelse.
- Uavhengig kontroll.
- Byggoppdrag.
- Rådgivning

KOE kombinerer fagkunnskap og erfaring for å levere kvalitet og trygghet i hvert oppdrag.

FORUTSETNINGER FOR DENNE RAPPORTEN
Relevante opplysninger vedr. Dette er angitt i siste del av tilstandsrapporten.
Det er svært viktig å også sette seg inn i disse opplysninger og rapportens omfang.

Rapportansvarlig



Kristoffer Sæle
Uavhengig Takstingeniør
ks@koekonsulting.no
976 44 335

NITO

KOE KONSULTING

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

BESKRIVELSE - FELLES BYGNINGSMASSE
Grunn og fundamenter:
Grunnmur av betong.
Gulv mot grunn i underetasje av støpt betong.

Yttervegger:
Yttervegger av tre- og murkonstruksjoner.
Utvendig bekledd med trekledning samt pusset og malt.

Takkonstruksjon:
Saltak konstruksjon som er utvendig tekket med takstein.

Etasjeskille:
Etasjeskille av antatt betong.

BESKRIVELSE - LEILIGHET
2-roms andelsleilighet.
Beliggende i 1. etasje.
Oppført i 1956.

Rombeskrivelse
Entre (3,9 kvm):
1-stavs laminat på gulv, slette malte vegger og himling.

Trapperom (1,6 kvm):
Trapp og malte overflater.

Stue/kjøkken (28,2 kvm):
1-stavs laminat på gulv, slette malte vegger og himling.
Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminat benkeplate med nedfelt vask av stål.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn.
- Platetopp.
- Oppvaskmaskin.
- Kjøleskap med frysedel.

Soverom (11,5 kvm):
1-stavs laminat på gulv, slette malte vegger og himling.

Bad (4 kvm):
Badet er helfliset og har en slett malt himling.
Innfelte downlights i himling og varmekabler i gulv.
Badet er innredet med: Dusj m/glassvegger, vegghengt toalett og baderomsinnredning.

Oppvarming
Oppvarming via elektrisitet og brensel:
- Varmekabler på bad.
- Radiatorovn i stue/kjøkken.

Tekniske installasjoner
Vannrør av rør-i-rør.
Avløpsrør av plast.
Sikringsskap med automatsikringer.
Hovedsikring på 40 ampere.
200 liters varmtvannstank fra 2013.

Arealer Gå til side

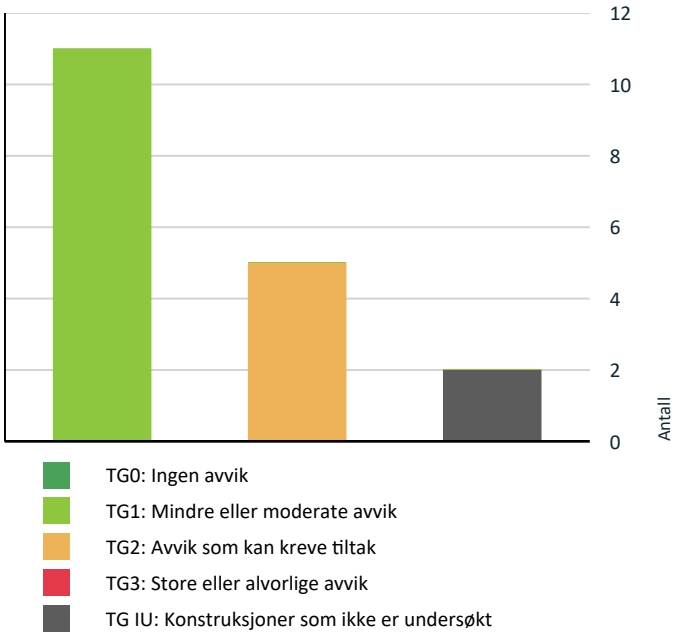
Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Tekniske installasjoner > Varmesentral** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1956

Kommentar
Eiendomsverdi.no

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer av tre med 2- og 3-lags isolerglass.

Vinduer er datert:
-2012, 2016 og 2019.

Dør/vindu - Generelt

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før kontroll og justering av dører/vinduer er 2 - 8 år.
- Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
- Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Værforhold og vedlikehold vil naturligvis være avgjørende for levetid.

TG 1 Balkong-/terrassedør

Dør av tre med 3-lags isolerglass.

Døren er datert:
- 2019.

TG 1 Entrédør

Dør av tre.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang til terrasse på 6,5 kvm.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Terrassebord ligger noe tett og er litt slitt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Terrassebord bør rengjøres og vedlikeholdes til våren.

INNVENDIG

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

Leiligheten har en tilhørende bod som ligger i rom under/mot terreng.

Malt betong på gulv, malt mur/panel på vegger og malt betong i himling.

Opprinnelig konstruksjon, med den tids standard/kvaliteter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Opplegg for vaskemaskin og varmtvannstank i rommet, men rommet er ikke bygger som våtrom da det mangler tettesjikt.

Eldre konstruksjon, derav noe fuktvandring murkonstruksjoner.

Det blir registrert litt forhøyede verdier i treverk som står mot grunn, men dette anses som normalt iht. Alder byggeskikk.

Bare naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbar tiltak, men en må være oppmerksom.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Areal: 4 kvm.
Badet er helfliset og har en slett malt himling.
Innfelte downlights i himling og varmekabler i gulv.

Badet er innredet med: Dusj m/glassvegger, vegghengt toalett og baderomsinnredning.

Eier opplyser om at badet er oppusset i 2013.
Arbeidene er da utført av:
- Comfort Svalland AS.

Det foreligger dokumentasjon fra overnevnte selskap.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
- Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

HELHETSVURDERING
Badet har alminnelig bruksslitasje og fremstår i ok stand.

Rommet fungerer med dagens tilstand og det er ikke opplyst om problemer/feil relatert til badet.

TG 2 blir allikevel satt på grunn av alder på membran og avvik nevnt under.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Overflater er kontrollert og det blir ikke registrert avvik utover normal slitasje og elde.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Overflater og fall er kontrollert, følgende er registrert:

- 10 mm fall målt i nedsenket del.
- 35 mm fall/høydeforskjell fra badegulv v/dør til sluk.

Ved enkel vanntest i nedslagsfelt i dusjsone så gikk vann mot sluk, men det kan bli liggende noe vann på fliser like ved sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe slitasje på fuger.
Missfarging på mykfuge i dusjsone.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokal utbedring.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Renne sluk av plast med klemring og vannlås.
Synlig membran i sluk og mansjett under klemring.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Membran/tettesjikt er over 10 år gammel.
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Inventar på bad er kontrollert og det er registrert følgende avvik utover normal slitasje og elde:

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk via ventil.
Tilluft til badet i dør.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktutsatte våtsoner vender mot yttervegger og brannskille.
Derfor ikke utført hulltaking fra tilstøtende rom.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Areal: 28,2 kvm.
1-stavs laminat på gulv, slette malte vegger og himling.
IKEA kjøkkeninnredning med slette fronter og laminat benkeplate med nedfelt vask av stål.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn.
- Platetopp.
- Oppvaskmaskin.
- Kjøleskap med frysedel.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator med avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør av rør-i-rør system.
Fordelerskap er plassert på bad.
Stoppekran er plassert ved inntak i underetasje.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før utskifting av vannrør av Pex/kobber er 25 - 75 år.

Mrk.:
Det er bare synlig deler som er kontrollert, resten er vurdert iht. Alder og evt. Fremvist dokumentasjon.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før utskifting av avløpsrør av plast er 25 - 75 år.

Tilstandsrapport

Mrk.:
Det er bare synlig deler som er kontrollert, resten er vurdert iht. Alder og evt. Fremvist dokumentsajon.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med periodisk avtrekk fra bad.

Boligen har ventilasjon fra oppføringstidspunkt som var normalt for boliger fra denne tidsperioden.
Denne type ventilasjon tilfredsstiller ikke dagens krav/standard.

TG IU Varmesentral

Radiatorovn i stue/kjøkken.

Fungerer på befaring, men tilstand kan ikke undersøkes.
Det henvises til borettslagets vedlikeholdsrutiner.

TG 1 Varmtvannstank

200 liters varmtvannstank plassert i underetasje.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal levetid på en varmtvannstank er 20 - 30 år.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap er plassert i trapperom.
Inneholder: Automatsikringer.
Hovedsikring på 40 ampere.

El-anlegg er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.
Kontroll av el-anlegg er lovpålagt utført av godkjent elektriker.

På generelt grunnlag anbefales kontroll av el.anlegg av autorisert elektrikerfirma. Det tas forbehold om skjulte feil/mangler på el.anlegg. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på ombygging/endring av el.anlegg må kjøper ta en viss risiko vedr. overnevnte forhold.

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

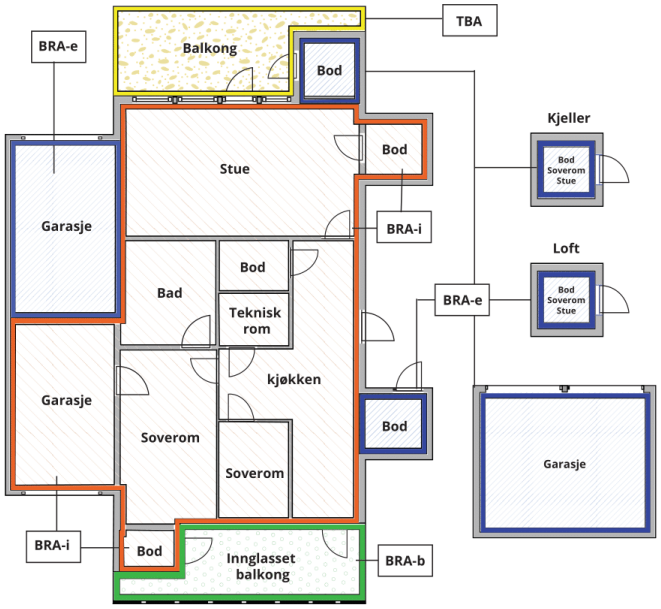
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	49			49	6
Underetasje	9			9	
SUM	**58**				**6**
SUM BRA	**58**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Bad, stue/kjøkken, entré, trapperom, soverom		
Underetasje	Bod		

Kommentar

NETTO ROMAREAL
1. Etasje
- Entré: 3,9 kvm.
- Trapperom: 1,6 kvm.
- Stue/kjøkken: 28,2 kvm.
- Soverom: 11,5 kvm.
- Bad: 4 kvm.

Underetasje:
- Bod: 9 kvm.

Arealet oppgitt bak rombenevnelse er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter mm er ikke medregnet i disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Nyere håndverkstjenester

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

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.2.2026	Kristoffer Sæle	Takstingeniør
	Ingrid Blytt Hammarstrøm	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	161	1037	0	0	19088 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Strimmelen 29

Hjemmelshaver
Bergen Kommune, Strimmelen Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
953008378			Ingrid Blytt Hammarstrøm

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
157

Eiendomsopplysninger

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.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	09.02.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	09.02.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	09.02.2026		Gjennomgått		Nei

KOE Konsulting AS
Stølsvegen 33
5260 INDRE ARNA

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER SPESIELT FOR RAPPORTEN

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til minimumskravene fastsatt i avhendingsloven (lov om avhending av fast eigedom) og tilhørende forskrift. Det presiseres at rapporten **ikke** er en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen, men kun omhandler de bygningsdeler og forhold som omfattes av forskriftens krav til en **tilstandsrapport med minimumsomfang**.

Rapporten vurderer og beskriver kun følgende hovedpunkter, slik disse er tilgjengelige for visuell inspeksjon uten inngrep eller demontering:

1. Våtrom.
2. Kjøkken (overflater, innredning, vann- og avløpsrør).
3. Innvendige vann- og avløpsrør.
4. Varmtvannsbereder.
5. Vannbåren varme.
6. Varmesentraler.
7. Ventilasjon.
8. Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak.
9. Loft (konstruksjonoppbygging).
10. Yttervegger.
11. Vinduer og ytterdører.
12. Balkonger, verandaer og lignende.
13. Krypekjellere.
14. Rom under terreng.
15. Grunnmur.
16. Drenering.
17. Terrengforhold.
18. Elektrisk anlegg.

I mindre sameier/borettslag hvor det er mindre en 4 boenheter så blir ikke felles eiet bygningsmasse vurdert/undersøkt, bare enkelt beskrevet. Dette kan gjelde:

1. Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak.
2. Loft (konstruksjonoppbygging).
3. Yttervegger.
4. Krypekjellere.
5. Rom under terreng.
6. Grunnmur.
7. Drenering.
8. Terrengforhold.

Dersom boenheten allikevel har en svært direkte tilknytting til overnevnte bygningsdel så kan den allikevel bli vurdert.

Rapporten bygger utelukkende på **visuell inspeksjon** og enkle fuktmålinger med ikke-destruktive metoder. Det er ikke foretatt åpning av konstruksjoner, bruk av avansert måleutstyr eller kontroll av skjulte installasjoner. Kjøper oppfordres derfor til å foreta ytterligere undersøkelser ved behov.

Denne rapporten må ikke forveksles med en fullstendig teknisk tilstandsanalyse.

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å

Forutsetninger

omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

Forutsetninger

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 09.02.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Sør AS	Oppdragsnr.	3260077
Addresse	Strimmelen 29		
Postnr.	5097	Sted	BERGEN
Selgers navn	Ingrid Blytt Hammarstrøm		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2018

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2018

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

JBF

Polise/avtalenr.:

2210414

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Vinduer, terrassedøren og ytterdør er skiftet

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Arbeidet er utført i regi av borettslaget.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Utført via borettslaget.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik.

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

☑ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring og bekrefter at jeg har mottatt og gjennomgått forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyren til selger i forbindelse med tegning av eierskifteforsikring. Forsikringen trer i kraft når det foreligger en leieavtale mellom partene, begrenset til en periode på inntil tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, også begrenset til de siste tolv månedene før overtakelse. Jeg bekrefter herved at eiendommen ikke er en næringseiendom, og at den ikke selges som en del av næringsvirksomhet eller mellom ektefeller, direkte familiemedlemmer (i oppad- eller nedadstigende linje), søsken eller mellom personer som bor eller har bodd i boligeiendommen. For at forsikringen skal være gyldig, kreves en tilstandsrapport for helårsboliger og fritidsboliger som er i samsvar med Forskrift om avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg forstår at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra disse begrensningene. Jeg er også klar over at 8 % av de totale forsikringskostnadene betales som et honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring i hht. vilkårene.

Dato 09.02.2026

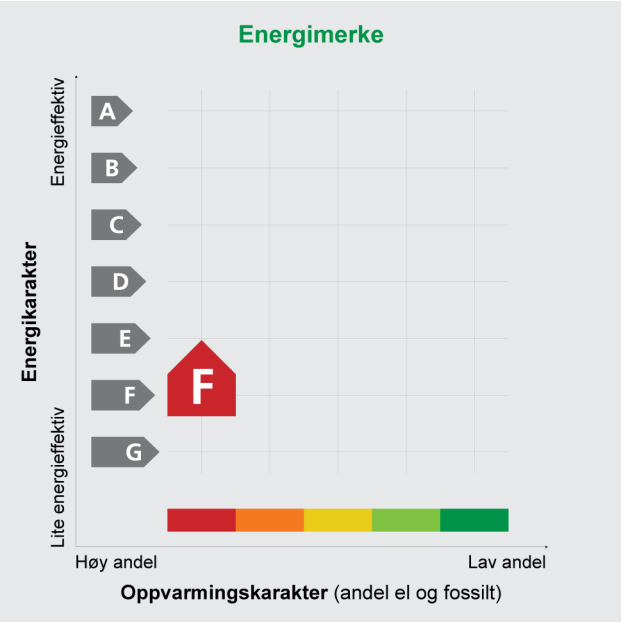
Signert av *Ingrid Blytt Hammarstrøm*

Initialer selger:
I H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

ENERGIATTEST

Adresse	Strimmelen 29
Postnr	5097
Sted	Bergen
Andels-/leilighetsnr.	157 /
Gnr.	161
Bnr.	1037
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2018-922651
Dato	31.08.2018



Innmeldt av	Jostein Mo

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere tetningslister**
- **Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1956
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	58
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Mekanisk avtrekk
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Strimmelen 29
Postnr/Sted: 5097 Bergen
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 31.08.2018 11:58:11
Energimerkenummer: A2018-922651
Ansvarlig for energiattesten: Mads Solberg Eriksen
Energimerking er utført av: Jostein Mo

Gnr: 161
Bnr: 1037
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 7: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 8: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 9: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

HUSORDENSREGLER

Bomiljøet i Strimmelen borettslag skal være kjennetegnet av godt naboskap hvor vi tar hensyn til hverandre. Fellesrom og fellesanlegg skal være tilgjengelige for alle og av god standard. Som beboer i Strimmelen borettslag forventer vi at du overholder gjeldende reglement og bidrar til et bomiljø preget av respekt, ro og orden.

Overtredelser av reglementet behandles og avgjøres av styret i borettslaget. Gjentagende overtredelser av reglementet kan gi grunnlag for oppsigelse.

RO I BORETTSLAGET:

Det skal være ro i borettslaget:

Hverdager: fra kl. 22:30 til 08.00

Lørdager: fra kl. 24:00

Søndager skal det være ro i borettslaget.

Når du inviterer til selskap/ fest er det viktig at du og dine gjester tar hensyn til naboene. Det er godt naboskap å varsle dem på forhånd (f.eks. med oppslag i inngangen). TV, radio og musikkanlegg må dempes etter kl. 22:30 hverdager og søndager, og kl. 24:00 lørdager. Vinduer/dører bør holdes lukket.

Oppussingsarbeid som innebærer bruk av maskinelt utstyr/boring skal kun utføres:

Mandag – fredag mellom kl. 08:00 – 16:00.

Det er tillatt å utføre hamring fram til kl. 20:00 på hverdager og fram til kl. 16:00 lørdager.

Ta hensyn til naboene når du bruker TV, radio og musikkanlegg. Bruk av støvsuger, vaskemaskiner og oppvaskmaskiner i leilighetene må gjøres på dagtid/kveld og ikke om natten.

BRUK AV LEILIGHETEN:

Det følger et nøkkelsett på tre nøkler til hver boenhet. Rekvisisjon på ekstra nøkler kan fås hos vaktmester. Disse må du selv hente og betale for. Samtlige nøkler må avleveres ved flytting.

Vaktmester har universalnøkler, og har mulighet for å låse seg inn i leiligheten din. Eventuell innlåsing krever at du har gitt tillatelse til dette. I forbindelse med nødvendig vedlikeholdsarbeid er det viktig at aktuelle firma får tilgang til leiligheten. I slike tilfeller vil du bli varslet på forhånd.

Dersom du har låst deg ute, kan vaktmester hjelpe deg innenfor vanlig arbeidstid. På ettermiddag og i helgene må du selv kontakte låsfirma for å få hjelp.

Som andelseier har du ansvar for at egen leilighet med uterom (altan og boder) er i forsvarlig stand. All skade på leiligheten med tilbehør må erstattes. Ved skader skal det straks meldes fra til borettslaget ved vaktmester eller styret. Andelseier har ansvaret for det elektriske anlegget fra og med sikringsboksen, og i leiligheten. Arbeid på det elektriske anlegget må utføres, eventuelt godkjennes av autorisert elektroinstallatør. Feil på radiatorer og tilhørende røropplegg skal meldes til vaktmester. Beboere skal ikke reparere radiatorer eller røropplegg for oppvarming. Ved behov for lufting av radiator kan en melde det til vaktmester.

Utlufting kan ved behov skje gjennom vinduene eller altandør. Ikke gjennom dører til trappegang, fellesgang, inngangsparti eller lignende.

Vannlås og rør i avløp bør rengjøres fra tid til annen. Flytende avløpsåpner bør benyttes til dette. Sluk/avløp på bad fra dusj, vaskemaskin o.l. må rengjøres regelmessig da hår, lo, fett m.m. kan avsette seg i sluket og tette det igjen, slik at det oppstår oversvømmelse med fare for lekkasje til leiligheter under. Vaskemaskiner, oppvaskmaskiner og varmtvannsberedere bør sikres mot lekkasje ved bruk av lekkasjesikring, montert av fagautorisert personell.

Før du setter i gang oppussing/renovering av leiligheten, utenom maling, tapetsering, listing og lignende, må du levere en skriftlig søknad til styret. Se egen info side under "Praktisk info". Søknaden skal inneholde en beskrivelse av hva som skal gjøres, vedlagt tegninger. Arbeid kan først igangsettes etter at godkjenning foreligger. Det er en hovedventil for vann i kjelleren i hver inngang. Dersom det er behov for å stenge av hovedventil for vann må det varsles til styret, naboer og ved oppslag i inngang, minst 2 dager før den stenges. Merk at heisene i høyblokkene er beregnet til persontransport, og ikke til transport av bygningsmaterialer og tungt verktøy/maskiner. Arbeid på det elektriske anlegget og røropplegg skal være utført eller godkjent av fagautorisert personell.

BRUK AV ALTAN/TERRASSE:

Altanene bør rengjøres jevnlig. Det må tas hensyn til naboer, og dersom det benyttes rennende vann skal naboer i etasjene under varsles på forhånd. Altanene er ikke vanntette, og bøtter/kar med vaskevann må ikke tømmes på altangulvet, men i sluk

utendørs. Klær må ikke henges til tørk utenfor altanene. Tepper og sengetøy må ikke ristes utenfor altanen. Tepper må ristes/bankes utendørs.

Det er tillatt å ha markise. Det må være med avdempede farger som passer til bygningsmassen.

Det er tillatt å bruke elektrisk grill og gassgrill. Engangsgriller og kulegrill er ikke tillatt.

Altankasser skal kun henge på innsiden av altanen. Pass på at disse er forsvarlig oppsatt for å unngå uhell.

Maling til altan får du av borettslaget. Kontakt vaktmester.

BRUK AV TRAPPEOPPGANGER, FELLESROM OG FELLESANLEGG:

Fellesrom, inngangspartier eller trappeoppganger, skal ikke benyttes til plassering av personlige eiendeler. Barnevogner, sykler og ski skal plasseres i kjeller eller på anviste plasser. Det må ikke settes gjenstander og løsøre foran hovedventiler for vann, ventiler for sentralvarme og elektriske skap i kjellerne. Avfall skal ikke mellomlagres i inngangspartier, trappeoppganger eller i kjellere.

Trappevask utføres av et innleid byrå, men beboerne har like fullt ansvar for å holde orden i trappeoppganger, fellesboder, kjellerbodgang og inngangsparti. Det må ikke plasseres ut gjenstander, skotøy, møbler eller lignende som hindrer fremkommelighet generelt, eller ved brann, syketransport og rengjøring.

I fellesrommene og kjeller skal lysenes slukkes og dørene låses når rommene forlates.

Beboerne i den enkelte blokk eller inngang har ansvar for kosting utenfor inngangspartiene.

Heisene i høyblokkene er beregnet på persontransport, og ikke til transport av tunge gjenstander, materialer og tungt verktøy/maskiner ved oppussing. Heisene skal ikke brukes ved brann/branntilløp, da de kan uventet stoppe ved strømbrudd og forhindre rømning.

Borettslaget har fem vaskerier som alle beboere kan benytte. Vaskeriene kan kun benyttes innenfor de oppsatte åpningstidene: Mandager – fredager kl. 07:00 – 22:00, lørdager 09:00 – 18:00. Strømmen på vaskemaskiner og tørketromler er tidsstyrt slik at de kun kan benyttes i åpningstidene. Det er mulig å la klær henge til tørk i tørkerommene over natten. Etter bruk skal maskinene rengjøres og rommene ryddes. Du kan forhåndsreservere inntil to vaskemaskiner. Maskiner som ikke er forhåndsreservert kan benyttes etter ”først-til-mølla”-prinsippet.

Husk:

- Reserverte vaskemaskiner er reservert for hele perioden på 3 timer!

- Alle som bruker vaskeriet skal rydde og vaske etter seg.

- Lo skal fjernes fra filteret i tørketrommelen, og døren skal låses etter bruk.

- Strømmen for vaskemaskiner, tørketromler og avfuktere slås av automatisk ved åpningstidens slutt.

- Husk å avslutte vasking og tørking i god tid da enkelte maskiner ikke lar seg åpne uten at strømmen er på. Avfukterne skal ikke slås av manuelt.

Alt avfall/søppel skal være sortert og kastes i bosskontainerne som er plassert ut, og ikke settes utenfor kontainerne. Husholdningsavfall skal være forsvarlig innpakket.

Det er egne kontainere for husholdningsavfall (restavfall), plast, papp/papir, og glass/metall. Spesialavfall som uherdet maling, lakk, olje, spraybokser, og lignende skal leveres på de kommunale mottaksplassene. Elektrisk avfall (EE avfall) som f. eks. kjøle/fryseskap, TV, PC, elektroniske apparater, ledninger, elektriske brytere m.m. skal leveres til utsalgssteder for elektro varer som alle har egen returordning for dette. Se egen info side under "Praktisk info".

Uteplass bak A-blokken, bak Strimmelen 20 (øverste høyblokken) samt plenen/lekeplassen foran B-blokken er alle til felles bruk. Merk at hunder ikke skal luftes på plenen/lekeplassen, og at plenen bak B-blokken ikke skal benyttes verken som lufteplass for hunder eller til unødig ferdsel.

Dyreeiere må påse at eventuelle ekskrementer fjernes på lagets områder. Lufting av hund kan gjøres langs opparbeidede veier, og ikke inne på grøntarealene tett rundt husene, på grunn av sjenerende innsyn i mange av leilighetene.

Dersom du oppdager skader eller mangler i fellesarealer, må dette meldes skriftlig til borettslaget ved vaktmester eller styret.

GARASJE/PARKERING:

Borettslaget har garasjeplasser og parkeringsplasser til utleie. Dersom du ønsker plass må du kontakte styret (send forespørsel via "Kontakt" på strimmelen.lettstyrt.no) og du blir satt på venteliste for ledig parkeringsplass/garasje. Dersom p-plass eller garasje tildeles må det inngås leiekontrakt. Leieavtalene er tilgjengelige under "Praktisk info".

Parkeringsplass/garasje følger ikke boenhet, og må sies opp dersom du flytter eller ikke lenger disponerer bil. Det er kun anledning til én plass per boenhet. Det er som midlertidig ordning innført anledning for dem som har to biler å leie en ekstra plass til bil nr. 2.

Gjester og servicebiler m.m. må parkere langs offentlig vei. Ta hensyn til skilting og oppmerking.

Husk at det til enhver tid skal være fremkommelig for utrykningskjøretøy og nødvendig nyttetrafikk!

Det er ikke tillatt å parkere biler langs B-blokken fra nr 34 til nr 46, og der trafikkskiltingen ellers tilsier det. Feilparkering kan medføre borttauing for eiers regning!

FELLESKOSTNADER (HUSLEIE):

Felleskostnader inkluderer sentralvarme, kabel-TV, internettilknytning, vaktmestertjenester, trappevask, felles vaskeri, miljøarbeid, ytre vedlikehold og evt. leie for garasje eller parkeringsplass.

SENTRALVARME:

Borettslaget har sentralvarmeanlegg knyttet til fjernvarmeanlegget i Rådalen. Denne inngår i felleskostnadene. Oppvarmet vann sirkulerer i radiatorene i leilighetene, og dersom en hører lyder (banking eller susing) fra radiatorene kan det tyde på at de trenger å luftes. Kontakt vaktmester eller styre for å få radiatoren luftet.

KABEL-TV OG INTERNETT:

Telia er leverandør av TV og internett. Startpakken beskrives her https://www.telia.no/tv/innhold/, og hastigheten på bredbåndet er 50 mbps, begge deler inkludert i felleskostnadene. Det er mulig å velge vekk TV-pakken og i stedet gå for 500 mbps bredbånd. Det er også mulig å kjøpe seg opp i antall kanaler og bredbåndshastighet ved å kontakte leverandøren direkte. Se egen info side under "Praktisk info".

VENTILASJONSANLEGG:

Alle blokkene, med unntak av C-G husene, har felles ventilasjonsanlegg. Disse er basert på sentrale utsugingsvifter og vil slutte å fungere om beboere kobler egne vifter inn på anlegget. Alle ventiler må holdes åpen slik at boligen får tilstrekkelig luft.

DUGNAD:

Vanligvis foregår den om våren, men det er også mulig å utføre dugnadsarbeid til andre tider. Ta kontakt med dugnadsleder om du vil delta. Dugnaden er i tillegg til å skape et fint ytre miljø også en god anledning til å bli kjent med naboene. Se egen info side under "Praktisk info".

GRILLING:

På egen altan/terrasse er det tillatt å bruke elektrisk grill og gassgrill. Engangsgriller og kullgrill er ikke tillatt. Det er ikke tillatt å grille på fellesområdene utenom uteplassen bak A-blokken, og på grillplassen på plenen foran B-blokken.

BRANNVERN:

Alle beboere har ansvar for borettslagets brannsikkerhet. Du kan bidra til større sikkerhet ved å sette deg inn i hva som kan forårsake brann og hvordan du bør oppføre deg ved et branntilløp.

- Vaske-/oppvaskmaskiner skal ikke benyttes om natten (også for å hindre støy).

- Grilling med kull på altaner er forbudt!

- Oppbevaring av gass i kjellere er ikke tillatt!

- Oppstilling av mopeder i kjellere er ikke tillatt.

- Trapper, inngangsparti og kjellere skal holdes ryddig.

- Røykvarsler bør testes hver måned og batteri må skiftes hvert år av beboer.

- Brannslukkingsapparat (borettslagets eiendom) blir skiftet med jevne mellomrom. Sjekk jevnlig at pil på manometeret står på grønt. Apparatet bør vendes opp-ned minimum en gang pr år for å hindre klumping av pulveret. Beboere som ikke har fått skiftet apparat kan ta kontakt med styret.

RØMNINGSVEIER:

- Rømningsvei fra leilighetene er via trapp.

- I høyblokkene skal heisen ikke benyttes ved brann, da brann kan forårsake strømstans.

- I lavblokkene skal hver leilighet i 2. og 3. etasje ha branntau. Beboer kan ikke fjerne disse.

- Hver leilighet skal være en branncelle. Det vil si at en brann ikke vil kunne spre seg dersom dør mot trappegang holdes lukket.

SØKNADSPLIKT VED OPPUSSING:

Vedlikehold av bjelkelag, bærende konstruksjoner, felles rør og ledninger og andre felles installasjoner som går gjennom leiligheten din, er borettslagets ansvar. Griper din oppussing inn i det borettslaget har ansvar for, må det søkes om tillatelse hos styret. Se egen info side under "Praktisk info".

Det skal søkes til styret når oppussingen innebærer:

- Inngrep i bærende vegger

- Inngrep i brannskillende konstruksjoner

- Endring av rominndeling og flytting av kjøkken og bad.

- Endring av slukplassering

- Membranarbeid i våtrom

- Legging av varmekabler

- Endring i rørføringer for ventilasjon/avtrekk

- Endring i rørføring for vann og avløp

- Endring av varmeinstallasjon/radiator

- Endring i faste elektriske installasjoner og elektriske kretser

Konferer byggebransjens våtromsnorm før utførelse av arbeid i våtrom. Forsikringer dekker ikke vannskader på bygninger som følge av ukorrekt arbeid eller uholdbare produkter.

Eksempel på tiltak det ikke trenger å søkes om er:

- Tapetsering og maling av vegger, listing og maling av lister.

- Installering av lamper og varmeovner med bevegelig ledning og stikkontakt, legging av gulvbelegg, parkett og lignende, utskifting av blandebatteri.

Direktoratet for sikkerhet og beredskap (www.dsb.no) har utfyllende veiledning om hva privatpersoner kan utføre av elektrisk arbeid.

Oppussing og bruk av heis:

Ved bruk av heiser i høyblokkene, skal der vises hensyn i forhold til vekt og dimensjoner ved transport av materialer og verktøy m.m. Søppel skal være forsvarlig innpakket. Det må sørges for at innsiden av heisene og dørene ikke blir skadet på noen måte.

Retningslinjer, ventilasjon:

- Ingen har tillatelse til å installere vifter med avtrekk inn på fellesanlegget.

- Beboere har anledning til å installere kjøkkenvifter som har avtrekk ut i friluft gjennom eksisterende vegg gjennomføringer. Det er ikke anledning til å etablere nye gjennomføringer gjennom yttervegger.

- Det skal være mekanisk avtrekk fra både kjøkken og bad. På kjøkkenet betyr dette at ventilen inn mot borettslagets viftekanal skal stå åpen, eller at man har egen vifte som går ut i friluft. På badet betyr dette at ventilen inn mot borettslagets viftekanal skal stå åpen, så sant man ikke har installert eget ventilasjonsaggregat i leiligheten.

HUSDYR I BORETTSLAGET:

Etter gjeldende rett må en beboers ønsker om og behov for dyrehold avveies mot eventuelle motforestillinger og ulemper som det påfører nabobeboere, jf. burettslagslova § 5-11(4).

Dyrehold må derfor vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle etter at berørte beboere har fått anledning til å uttale seg. Dyrehold i borettslaget er således forbudt før det foreligger tillatelse til det fra styret, jf. husordensreglementet pkt. 4, se side 9. Beboer som ønsker å holde dyr sender en søknad til styret. Søknaden skal inneholde opplysninger om type dyr. Se egen info side under "Praktisk info".

Hvis søknaden gjelder førerhund eller tilsvarende nyttedyr, skal det opplyses særskilt om dette.

Dyreeiere har ansvar for følgende:

- at husdyret ikke er til ulempe eller sjenanse for andre, inne eller ute

- at lagets husordensregler overholdes

- at hunder luftes i bånd på borettslagets område

- at ekskrementer fra hund fjernes fra borettslagets område, samt i nærmiljøet

- at dyret har det bra og i minst mulig grad er overlatt til seg selv

- å erstatte skader på borettslagets fellesarealer som husdyrholdet måtte forårsake

- å overholde alle offentlige lover og regler for dyrehold

Dyreeiere som påtar seg ansvaret som beskrevet ovenfor vil innvilges rett til å ha husdyr, med mindre innvendinger fra dyreeierens naboer gjør at styret vurderer saken som ekstraordinær. Dyreeiere som ikke overholder disse retningslinjene kan miste retten til å ha husdyr i borettslaget.

Styret i Strimmelen Borettslag, juni 2023

Vedtekter Strimmelen Borettslag

Vedtekter for Strimmelen borettslag org nr 953 008 378, tilknyttet

Bergen og Omegn Boligbyggelag.

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 5. februar 1957, endret på generalforsamling 3. mai 1988, 20. april 2005, 5. mai 2011, 7. mai 2014, 12. mai 2015, 4. desember 2019 og 8. April 2025, med iverksettelse fra lov om burettslag av 06.06.2003 sin ikrafttredelse.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Strimmelen borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) 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 (enkeltpersoner) 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) Bergen kommune eier følgende leiligheter: Nr. 73, 75, 76, 78, 79, 80, 81, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111 og 112.

(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.

(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.

(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. Borett 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. Det er tillatt med dyr i borettslaget under forutsetning av at andelseier aksepterer borettslagets regler for dyrehold.

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 imot meldinger fra laget.

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 tv-ledninger, 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 karmer. 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, jf 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.

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med to varamedlemmer. 1. vara har møte- og talerett til alle styremøter.

(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.

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 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

- Valg av valgkomité

- 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 framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til 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 besluttes 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 forståes 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 tilsvarer verdien av det utførte arbeidet. Andelseiere som ikke deltar i slikt arbeid, kan av styret pålegges å betale et beløp som etter styrets skjønn tilsvarer 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 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.

13. Forsikring

Egenandel i forsikringssaker som omfattes av borettslagets forsikringsavtale dekkes av borettslaget. Dersom andelseier har utvist uforstand, manglende vedlikehold, eller har presentert gjentatte skadesaker, kan styret gjøre vedtak om å kreve egenandelen dekket av andelseier.

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING I STRIMMELEN BORETTSLAG

DATO/KL: 8 APRIL 2025, KL 1800 (fremmøte fra kl 1745)

STED: FRITIDSSENTERET, Strimmelen 18

Vel møtt!

Styret i Strimmelen Borettslag, 18 mars 2025

Klipp av (leveres ved inngangen for registrering)

Deltager på generalforsamling, Strimmelen Borettslag. 08.04.2025

NAVN: ..... **Leilighet nr:.....**
(Navn på andelseier eller den som får fullmakt) (Andelsnummer, ikke H-nummer)

☐ **Jeg møter som andelseier/ektefelle/samboer av andelseier**

☐ **Jeg møter med fullmakt fra andelseier**

(Kryss av det som passer)

Underskrift: .....
(Navn på andelseier eller den som gir fullmakt)

OBS! Kun en fullmakt per deltaker!


Strimmelen Borettslag

DAGSORDEN

1. Konstituering

- Godkjenning av innkalling
- Antall fremmøtte (antall andeler representert)
- Valg av møteleder
- Valg av referent
- Valg av protokollunderskrivere
- Valg av tellekorps
- Godkjenning av dagsorden

2 Rapport fra styret 2024

3 Behandling og godkjenning av årsregnskap 2024

4 Vederlag til styret for perioden 2024/2025

5 Innkomne saker

6 Valg

1) Valg av styreleder for ett år
2) Valg av to styremedlemmer for to år
3) Valg av et styremedlem for ett år
4) Valg av to varamedlemmer for ett år
5) Valg av valgkomite for ett år

Styret i Strimmelen Borettslag

2. Rapport 2024 for Strimmelen Borettslag

Styret og styrets arbeid i perioden

Styrets sammensetning har vært:

Styreleder:	Eystein Hafsås (parkering og garasje)
Nestleder:	Bjørn Inge Halstensen (HMS og teknisk)
Styremedlem:	Kristine Paulsen (HMS og internkontroll)
Styremedlem:	Irmelin Mongstad Rosnes (møtereferent, utleie selskapslokaler og dugnadsansvarlig)
Styremedlem:	Erlend Thiem (teknisk)
1. varamedlem:	Else Margrethe Planting
2. varamedlem	Olaf Ellingsen

Generelt om styrets arbeid:

Styrets oppgave har vært å lede virksomheten i samsvar med relevante lover og vedtekter, samt følge opp generalforsamlingens vedtak. Styret har hatt ansvar for å ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Styret har besluttet å ikke sende ut en årsberetning til generalforsamlingen, men har laget en årsrapport som dekker mye av det innholdet som tidligere ble presentert i årsberetningen.

Styrets arbeid har vært jevnt fordelt over hele året, og det har vært arbeidet målrettet med å sørge for at fellesarealet og boligmassene holdes i god stand, på både kort og lang sikt. Samtidig har det vært prioritert å se til at kostnadsnivået til drift og vedlikehold holdes på et riktig nivå, sett i forhold til teknisk tilstand. Dette krever prioritering av tiltakene, og ikke alle gode tiltak vil nødvendigvis bli utført så raskt som vi gjerne kunne ønsket. Etter styrets mening er dette en tilnærming til oppgavene som skal til for å sikre et veldrevet borettslag hvor det er trygt, forutsigbart, og godt å bo.

Styrets kontakt med beboerne:

Styret har den oppfatning at laget driftes og forvaltes tilfredsstillende med god beboer kontakt. Driftstekniske tjenester skal kun utføres innenfor ordinær arbeidstid, med mindre akutte behov nødvendiggjør tjenester utenom arbeidstid.

I all hovedsak har korrespondanse i laget foregått via kommunikasjonsverktøyet Lettstyrt. De fleste henvendelsene besvares samme dag som de mottas. Elektronisk kommunikasjon muliggjør effektiv saksbehandling, og sikrer god sporbarhet i sakene. Beboerkontakten og det konstruktive samspillet styret ønsker å ha med andelseierne har stort sett fungert greit i løpet av året. I tillegg til digital kommunikasjon har det også vært en god del spontane muntlige henvendelser. Det oppfordres til å benytte skriftlige henvendelser, da en ivaretar sporbarhet og sikrer fremdrift. Styret har fortsatt ordningen med ikke å ha åpne kontordager, men vært tilgjengelig for å ha møter etter avtale. Møtene kan da lett tilpasses den enkeltes behov, enten

det gjelder samtaler på kontoret, felles befaringer, melding om behov for tiltak, innspill til styret m.m.

Driftskoordinator/vaktmester oppgaver:

Driftsmodellen med en driftskoordinator har vært fortsatt i styreperioden. Driftskoordinators oppgaver har vært enklere vedlikeholdsoppgaver, avlaste styret med leverandørkontakt, forsikringssaker, samt koordinere vaktmestertjenesten. I tillegg til driftskoordinator har det vært innleid vaktmesterfirma for å ta seg av praktiske vaktmesteroppgaver. Vaktmesterfirmaet har vært fast innleid noen timer i uken. Styret har sett på andre løsninger for å få en bedre vaktmesterordning, da det er styrets oppfatning at vaktmesterordningen i forhold til lagets størrelse ikke er tilfredsstillende.

Styrets arbeidsoppgaver:

Styret har i perioden jevnlig avholdt styremøter og arbeidsmøter.

Blant annet noen saker som har vært behandlet:

- Omsetting hybler og næringslokaler (prosjekt).
- Utskifting av ytterdører i mellomhusene.
- Internkontroll og HMS.
- Utleie parkeringsplasser og garasjer.
- Administrere ladestasjon for el-bil med tilganger og fakturering.
- Utleie selskapslokaler.
- Økonomioppfølging. Regnskap 2024 og budsjett 2025.
- Drift av grøntanlegg.
- Oppfølging brannteknisk rapport for bygningsmassen.
- Spyling av fasader.
- El-anlegg i fellesareal. Utskifting av utdatert anlegg.
- TV/internett forbindelse (Telia avtale).
- Utbedring av membraner på altaner, A og B blokk.
- Vedlikeholdsplanlegging.
- Energikartlegging.

Omsetting av hybler og næringslokaler

Grieg Arkitekter AS har vært engasjert til utarbeidelse av søknad til kommunen iht Plan- og bygningsloven. Søknadene ble behandlet og godkjent i Utvalg for Miljø og Byutvikling. Det ble avholdt beboermøte høsten 2024 der det fremkom at det bør gjøres endringer på tegningene slik at det blir mindre sjenanse for de andre andelseierne. Fasaderendringer ble godkjent med unntak av balkonger. Opprinnelige vinduer blir da beholdt.

Utleie av parkeringsplasser og garasjer

Det har ikke vært ventetid på å få tildelt parkeringsplass, selv om enkelte gjerne kunne tenke seg å parkere nærmere sin leilighet. Vi har derfor en del som står på byttelister. Det er ved årsskifte fullt belegg på garasjeplassene, så der er det venteliste. Ordningen med parkeringsplass til bil nr 2 har vært fortsatt, og det har ikke vært vurdert å opprette gjesteparkeringsplasser. Bildeleringen leier en parkeringsplass sentralt i laget, slik at dens medlemmer kan ha en fast plass å forholde seg til.

Selskapslokalene

Det har vært relativt godt belegg på selskapslokalet. Salongen er fortsatt under oppussing, og forventes å fremstå i en oppgradert tilstand når arbeidene er ferdigstilt.

Internkontroll og HMS

Det har ikke vært HMS hendelser i perioden. Det ble delt ut merkelapper for å anvise alternativ rømningsvei via altaner i høyblokkene. Brannteknisk rapport fra A-stab AS har vært fulgt opp, med vurdering av tiltak. Det ble utført 5 års service på alle brannslukkingsapparatene i andeler og felleslokaler. Ukurante apparater ble byttet ut. Det er montert nye batterier i røykvarslerne i fellesarealene, og det er skiftet batteri i andeler der dette har vært etterspurt. Styret presiserer at det er viktig at andelene er utstyrt med tilstrekkelige røykvarslere, og at batterier skiftes en gang per år eller ved behov.

Vedlikehold

Det ble besluttet å skifte dørene i mellomhusene, som del av brannsikringstiltak. Det ble søkt om tillatelse av kommunen, og det ble innvilget. Laget fikk en bot for manglende brøyting/strøing i Kolstien på det nye fortauet som er anlagt i bakken ovenfor A-blokken. Styret klaget, og fikk medhold. Kravet om at det er borettslagets plikt å brøyte/strø fortauet ble imidlertid ikke trukket tilbake. Borettslaget har derfor måttet legge brøyting/salting av fortauet inn i rutinen for vintervedlikehold. Dreneringen på plenen bak B-blokken er utbedret, da det samlet seg mye overflatevann ved store nedbørsmengder. Det ble også utført reparasjoner på takrenner/nedløp. Det ble utført fasadevask av A-blokken. Gangveien fra lekeplassen foran B-blokken ned til krysset Natlandsveien/Landåslien fikk nytt asfaltdekke. Styret har inngått en avtale med BOB om å utarbeide en vedlikeholdsavtale, og gjennomføre energikartlegging av borettslaget. Styret har utarbeidet vedlikeholdsplan for 5 år, men ønsker fagkompetanse inn, for å få gjort de riktige prioriteringene for vedlikeholdet. For energikartleggingen vil det bli søkt om Enova støtte, samt mulighet for å få støtte fra forsikringsselskapet. Vi fikk avslag på kartleggingen utført av Energihuset, da det manglet dynamiske beregninger på energiforbruket.

Elektrisk anlegg fellesområder

Det er utført en del utskiftninger på det elektriske anlegget i fellesområdene. Utelys og lys i gangene i B-blokken er skiftet ut med LED lys som er bevegelsesstyrt og har nattsenkingsautomatikk.

Det er vedtatt å fortsette arbeidet med å oppdatere det elektriske anlegget, og det ble bestilt en elektrokontroll av lagets bygg og fellesområder.

Sentralvarmeanlegget

Det er avdekket lekkasjer på sentralvarmeanlegget. Feilsøking avslørte en lekkasje på strekket under C-G husene som er utbedret. Det har vært utskiftet en del ventiler og radiatorer. Det kan se ut til at det fortsatt kan være mindre lekkasjer på anlegget.

Internett og TV (bredbåndsavtale)

5 års avtale med Telia som løper ut i 2025 ble sagt opp. Det vil bli innhentet tilbud på avtaler med flere tilbydere i oppsigelsestiden.

Fornying av membraner på altaner A- og B-blokk

Arbeid med å legge nye membraner på altanene i A- og B-blokk har dessverre stoppet opp. Dette arbeidet er svært væravhengig og må utføres på sommertid. Det har vært en utfordring at enkelte beboere har endret gulvet på altanen i forhold til opprinnelig konstruksjon, slik at tilgang til struktur og avløpsrenne har vært vanskelig.

Ventilasjonsanlegg

Sandviken Service AS har årlig service på ventilasjonsanlegget. Det er svært viktig at beboere ikke kobler vifter på avtrekkene, da ventilasjonssystemet ikke vil fungere som det skal.

Drift av grøntanlegg

Det har vært utført mye frivillig arbeid i grøntarealene. Dette har vært knyttet til vårdugnaden, men det har også vært mye aktivitet utenom den. Frivillig arbeid sparer oss for mye utgifter, da det koster mye å leie inn eksterne aktører for å få utført dette. Det har i tillegg vært innleid firma for trepleie, og fjerning av ugress og kratt.

Økonomi

Økonomien i laget har vært relativt god, trass i prisinflasjonen som medførte utfordringer med likviditeten. Det har ikke vært renteøkninger i løpet av året. For å dekke forventet prisinflasjon har derfor styret måttet beslutte å øke felleskostnadene med 2,5% i budsjettet for 2025. Styret har besluttet at de budsjetterte kostnadene til sentralvarme og TV/bredbånd skal skilles ut fra felleskostnadene, slik at en får en bedre oversikt over utgiftene.

Annet

Det har vært utført endel vedlikehold på vaskeriene. Det koster en del å ha disse i drift, og det oppfordres til beboerne om å behandle maskinene med omtanke, for å unngå utgifter til reparasjoner og utskiftninger.

Det har vært noen forsikringssaker til behandling. Disse sakene er ofte knyttet til oppussing/rehabilitering av leiligheter. Beboerne oppfordres til å sette seg inn i retningslinjene for oppussing/rehabilitering av leiligheter, som er lagt ut under praktisk info på lettstyrt.

Det var i sommerhalvåret mye plager med fugler som tok opphold på altanene, spesielt i høyblokkene. Fuglene er fredet og det er ikke lov å flytte reir eller egg. Styret oppfordrer beboerne til ikke å ha mye ting ute på altanen som kan friste fuglene til å lage reir der.

Beboer aktiviteter:

Det var mange som stilte opp på vårdugnaden 2024, og det ble gjort en fin innsats i lagets grøntområder og bed. Det er dessuten noen som utfører dugnad utenom maidugnaden. Styret vil derfor takke alle som har bidratt til å vedlikeholde lagets grøntarealer, slik at det fremstår veldrevet. Styret ber om at enda flere blir med kommende sesong, slik at trivselen øker, arbeidet fordeles på flere, og kostnadene holdes nede. For de arealene der ingen av beboerne som bor i området bidrar til gressklipping, må tjenesten kjøpes inn av eksternt firma. Som beboere kan vi bidra til å holde kostnadene lavere, enn om det skal utføres som innkjøpt tjeneste.

Grøntgruppen har fortsatt sin aktivitet med grønnsakbed i pallekarmer, plantet frukttrær, og anlagt en liten potetåker. Gruppen fikk tildelt en stønad på kr 19 000,- fra Bergen Kommune til innkjøp av hageutstyr og planter. Gruppen engasjerer en del beboere, og er et tilbud til dem som ønsker å drive med parsellhage. Alle beboere i laget kan være med i gruppen, som er ment som et sosialt tilbud. Gruppen fungerer som en selvstendig gruppe, og er opprettet som en lukket facebook gruppe «Grøntgruppen på Strimmelen». Leder av facebook gruppen er kontaktperson med styret.

Til beboerne:

Styret vil takke alle dem som har bidratt, både smått og stort, til at laget fremstår som veldrevet og velholdt. Spesielt vil vi fremheve de som bidrar med flaggheising, vask av lokaler og dugnad.

Oppfordring til beboerne:

Sett deg inn i borettslagets husordensregler og vedtekter på vår nettside strimmelen.lettstyrt.no. Det finnes også oppdatert generell informasjon der.

For kommunikasjon med styret, kan vi kontaktes på e-post styret@strimmelen.no, eller ved å logge inn på vår nettside strimmelen.lettstyrt.no. Det finnes mange svar på eventuelle spørsmål der.

Søppel må leveres til BIR sine containere, og skal ikke henges utenpå, eller settes ved siden av containerene. Søppel som ligger på gaten, medfører økt aktivitet av skadedyr, og påfører laget økte kostnader knyttet til ekstra tiltak og tilsyn.

Det må også presiseres at det ikke er tillatt å mate fugler og dyr på lagets fellesareal. Dersom det ønskes å gi fugler mat, kan dette eventuelt gjøres ute i skogen. Faren for å tiltrekke skadedyr blir dermed redusert.
Styret ber beboere og leietakere om å vise hensyn til hverandre. Når man bor tett som man gjør i en blokk, med naboer på alle kanter, må man huske på at støy forplanter seg, og er til sjenanse for flere leiligheter. Styret ber også om at det ikke parkeres utenom oppmerkede felt, av hensyn til fremkommelighet for blant annet ambulanse, søppelbil og brøytebil.

Landås, den 18.03.2025

Eystein Hafsås	Bjørn Inge Halstensen

Kristine Paulsen	Irmelin Mongstad Rosnes	Erlend Refsnes Thiem

KPMG AS
Kanalveien 11
P.O. Box 4 Kristianborg
N-5822 Bergen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Strimmelen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Strimmelen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: 5L4TL-LZNVS-MGB8P-EB24D-YCIED-77EM2

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Bergen
KPMG AS

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 5L4TL-LZNVS-MGB8P-EB24D-YCIED-77EM2

PENNEO

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

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

Erdal, Velaug Annette
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2568420
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-07 08:26:39 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 5L4TL-LZNVS-MGB8P-EB24D-YCIED-77EM2

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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

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

Strimmelen Borettslag
2024

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2024

Strimmelen Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	21 341 134	19 700 970	21 017 790	22 669 260
Andre inntekter	3	125 124	113 124	110 630	133 500
Sum inntekter		**21 466 258**	**19 814 094**	**21 128 420**	**22 802 760**
Driftskostnader					
Lønnskostnader	4	0	560	0	0
Dugnad	4	107 283	62 710	100 000	100 000
Styrehonorar	4, 5	340 000	645 000	525 000	470 000
Arbeidsgiveravgift	4	63 067	99 866	88 140	80 400
Avskrivninger	6	546 162	546 598	546 200	517 390
Andre kostnader fellesanlegg		2 280 822	2 739 977	3 000 000	2 500 000
Felles strøm og varme		811 137	780 576	769 000	830 000
Festeavgift/tomteleie		96 300	96 300	96 300	96 300
Kommunale avg. og eiendomsskatt		3 886 546	3 638 838	3 700 000	4 280 000
Andre driftskostnader	7	3 662 160	3 403 482	3 519 630	3 842 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	78 202	760 075	210 000	170 000
Vedlikehold	9	1 900 893	2 520 938	2 295 000	2 345 000
Forretningsførsel		413 667	408 555	409 890	433 000
Revisjonshonorar		31 875	26 863	29 900	33 500
Andre konsulenthonorarer		44 863	557 217	110 000	110 000
Kontingent		92 400	92 400	92 700	92 700
Forsikring		1 205 917	1 068 174	1 200 000	1 385 000
Sikringsfond		20 980	19 511	19 500	21 000
Tap på fordringer		0	27 359	0	0
Sum driftskostnader		**15 582 274**	**17 494 999**	**16 711 260**	**17 306 790**
Driftsresultat		**5 883 984**	**2 319 096**	**4 417 160**	**5 495 970**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		134 563	80 735	0	0
Andre renteinntekter		314	0	0	0
Sum finansinntekter		**134 877**	**80 735**	**0**	**0**
Rentekostnader lån		2 739 392	2 381 161	2 950 000	2 690 000
Andre rentekostnader		1 293	97	0	0
Sum finanskostnader		**2 740 685**	**2 381 258**	**2 950 000**	**2 690 000**
Resultat av finansposter		**-2 605 808**	**-2 300 523**	**-2 950 000**	**-2 690 000**
Resultat		**3 278 176**	**18 573**	**1 467 160**	**2 805 970**
Til/fra annen EK		3 278 176	18 573	0	0
Sum disponeringer		3 278 176	18 573	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Strimmelen Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	10, 11	54 664 781	54 664 781
Parkeringsplasser		2 359 474	2 831 368
Andre driftsmidler	6	103 485	177 752
Sum varige driftsmidler		**57 127 740**	**57 673 902**
Sum anleggsmidler		**57 127 740**	**57 673 902**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		1 189 458	614 277
Andre fordringer		270 942	191 403
Sum fordringer		**1 460 399**	**805 680**
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		2 364 496	1 948 594
Skattetrekk		0	12 069
Sum bankinnsk. og kontanter		**2 364 496**	**1 960 663**
Sum omløpsmidler		**3 824 896**	**2 766 344**
SUM EIENDELER		**60 952 635**	**60 440 245**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Strimmelen Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		30 900	30 900
Innskutt egenkapital		2 217 808	2 217 808
Sum innskutt egenkapital		**2 248 708**	**2 248 708**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		6 790 850	3 512 674
Sum opptjent egenkapital		**6 790 850**	**3 512 674**
SUM EGENKAPITAL		**9 039 558**	**5 761 382**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11, 12	47 512 759	49 954 853
Borettsinnskudd	11	2 292 674	2 292 674
Depositum		15 000	15 000
Sum langsiktig gjeld		**49 820 433**	**52 262 527**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		219 911	116 459
Leverandørgjeld		928 387	1 212 473
Skyldige off. myndigheter		65 698	82 845
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		460 000	420 060
Påløpne renter		14 300	14 864
Annen kortsiktig gjeld		404 348	569 635
Sum kortsiktig gjeld		**2 092 644**	**2 416 336**
SUM GJELD		**51 913 077**	**54 678 863**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**60 952 635**	**60 440 245**

Bergen,
Styret for Strimmelen Borettslag

Eystein Hafsås Styrets leder	Bjørn Inge Halstensen Styremedlem	Irmelin Mongstad Rosnes Styremedlem
Kristine Paulsen Styremedlem	Erlend Refsdal Thiem Styremedlem	

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak og forskrift om årsregnskap for borettslag. Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

Note 2 - Felleskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3800	Andel felleskostnader	18 158 892	16 562 424	17 889 800	18 798 000
3804	Utleie garasjeplasser	239 850	240 300	240 000	248 400
3810	Utleie lokaler	82 654	97 224	100 000	66 000
3812	Utleie parkeringsplasser	231 636	236 736	239 730	225 300
3814	Brenselsinntekter	1 275 724	1 276 764	1 276 760	1 481 000
3816	TV og Internett	1 164 312	1 164 312	1 164 300	1 742 760
3825	Leieinntekter El-bil	180 666	115 660	100 000	100 000
3826	Boder	7 400	7 550	7 200	7 800
Sum felleskostnader		**21 341 134**	**19 700 970**	**21 017 790**	**22 669 260**

Note 3 - Andre inntekter

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3846	Utleie av felleslokale	45 500	45 500	50 000	60 000
3849	Viderefakturert leie andel 54	60 624	60 624	60 630	73 500
3885	Andre inntekter	19 000	7 000	0	0
Sum andre inntekter		**125 124**	**113 124**	**110 630**	**133 500**

Note 4 - Lønnskostnader

Boligselskapet har ikke hatt ansatte gjennom regnskapsåret.
Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonorar og innberetningspliktig dugnad.

Note 5 - Styrehonorar

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5330	Styrehonorar	300 000	645 000	525 000	470 000
5331	Avsetning styrehonorar	40 000	0	0	0
Sum styrehonorar		**340 000**	**645 000**	**525 000**	**470 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 6 - Andre eiendeler

	Traktor m.kost kost solgt 2018	Fellesmåling strøm	EDB-utstyr	Stillas
Anskaffelseskost pr.01.01	449 875	1 073 361	18 508	40 000
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	449 875	1 073 361	18 508	40 000
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	363 649	1 073 361	18 508	40 000
Bokført verdi pr.31.12	86 225	0	0	0
Anskaffelsesår	2011	2006	2012	2005
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	Stiger 2 stk.	Skjermvegg for bosscontainer	Vaskemaskiner 2 stk	Vaskemaskin 2009 2 stk
Anskaffelseskost pr.01.01	38 600	101 925	72 250	73 975
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	38 600	101 925	72 250	73 975
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	38 600	101 925	72 250	73 975
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2009	2010	2014	2009
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	Vaskemaskin 2011	Vaskemaskin 2012	Oppvaskmaskin 2013	Tørketrommel 2013
Anskaffelseskost pr.01.01	37 125	37 375	33 409	48 500
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	37 125	37 375	33 409	48 500
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	37 125	37 375	33 409	48 500
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2011	2012	2013	2013
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

	Lekeplass	Huskestativ 2013	Benker	Benker 2013
Anskaffelseskost pr.01.01	175 533	39 113	33 366	16 000
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	175 533	39 113	33 366	16 000
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	175 533	39 113	33 366	16 000
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2009	2013	2011	2013
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	Oppr. av plass foran nr 4.	Porttelefon	Porttelefon 2012	Port til garasje for traktor
Anskaffelseskost pr.01.01	154 881	150 413	344 250	23 726
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	154 881	150 413	344 250	23 726
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	154 881	150 413	344 250	23 726
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2010	2010	2012	2013
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	Avfuktere 6 stk	Tørketrommel	Snøfreser	Tørketrommel
Anskaffelseskost pr.01.01	253 500	28 062	28 625	28 906
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	253 500	28 062	28 625	28 906
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	253 500	28 062	28 625	28 906
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2013	2014	2015	2015
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

	Vippefigurer etc. lekeplass	Gressklipper	Strøkasse	Parkeringsplasser
Anskaffelseskost pr.01.01	33 000	54 772	17 599	2 687 602
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	33 000	54 772	17 599	2 687 602
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	586	268 760
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	33 000	54 772	17 599	1 343 800
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	1 343 801
Anskaffelsesår	2015	2018	2019	2019
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	3

	Tørketrommel TC 8330	Parkeringsplasser	Zaptec ladestasjoner 6 stk	Robotgresskli pper
Anskaffelseskost pr.01.01	35 956	2 031 345	155 886	34 454
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	35 956	2 031 345	155 886	34 454
Årets av- og nedskr. pr.31.12	7 191	203 134	31 177	6 890
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	33 559	1 015 672	148 091	24 117
Bokført verdi pr.31.12	2 397	1 015 672	7 794	10 336
Anskaffelsesår	2020	2020	2020	2021
Antatt rest levetid (i antall år)	0	4	0	2

	Robotgresskli pper	Tørketrommel TC 9350	Vaskemaskin Speed Queen
Anskaffelseskost pr.01.01	34 900	51 728	55 478
Årets tilgang	0	0	0
Årets avgang	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	34 900	51 728	55 478
Årets av- og nedskr. pr.31.12	6 980	10 345	11 095
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	24 430	18 104	16 613
Bokført verdi pr.31.12	10 469	33 623	38 864
Anskaffelsesår	2021	2023	2023
Antatt rest levetid (i antall år)	2	4	4

Dokumentet er elektronisk signert

Note 7 - Driftskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5510	Styredisposisjoner	0	1 555	15 000	15 000
5901	Gaver ansatte	0	0	2 000	2 000
5902	Gaver til styremedlemmer	394	4 139	2 000	2 000
5903	Gaver til beboere	0	0	1 000	1 000
5920	Yrkesskadeforsikring	0	464	500	500
5965	Arbeidstøy og verneutstyr	0	0	5 000	5 000
6300	Leiekostnader	0	0	10 000	10 000
6325	Renovasjon	1 940	37 003	50 000	50 000
6326	Snømåking og brøyting	88 313	184 532	120 000	120 000
6335	Containerleie/ -tømming	32 349	28 360	45 000	45 000
6336	HMS	0	0	5 000	5 000
6345	Lyspærer, sikringer og batterier	438	0	5 000	5 000
6346	Radon	2 250	0	0	0
6360	Renhold og matteleie	283 545	266 191	275 000	289 000
6362	Maskiner og utstyr	0	0	20 000	20 000
6365	Kostnader parkeringsplasser	0	0	5 000	5 000
6366	Reparasjon av utstyr, verktøy og inventar	14 687	4 344	10 000	10 000
6370	Garasjer	0	0	5 000	5 000
6371	Grendahus/miljøkafe	0	0	20 000	20 000
6372	Heis	90 900	77 130	100 000	100 000
6374	Ventilasjon	0	0	100 000	100 000
6375	TV og internett	1 892 460	1 805 604	1 600 000	1 895 000
6376	Vaktmestertjenester	1 013 759	813 401	803 000	803 000
6390	Andre driftskostnader	9 800	185	0	0
6391	Diverse serviceavtaler	41 304	59 165	140 000	140 000
6395	Leiekostnad andel 54	68 820	63 480	60 630	73 500
6400	Leie maskiner og utstyr	0	0	5 000	5 000
6410	Leie av kontormaskiner, inventar	13 732	10 940	10 000	11 000
6630	Egenandel ved skade	36 000	-10 000	30 000	30 000
6632	Kostnader forsikringsskader	-45 480	0	20 000	20 000
6800	Kontorkostnader	4 048	3 661	10 000	10 000
6845	Kopiering	8 593	0	0	0
6860	Kursutgifter	2 500	700	5 000	5 000
6900	Telefonutgifter	14 062	29 519	33 000	33 000
6940	Porto	2 001	2 558	500	500
7000	Drivstoff	638	3 118	2 000	2 000
7740	Øreavrunding	4	5	0	0
7770	Bankgebyr	0	20	0	0
7779	Andre gebyr	81 105	420	0	0
7782	Kostnader bomiljø	4 000	16 991	5 000	5 000
Sum driftskostnader		**3 662 160**	**3 403 482**	**3 519 630**	**3 842 500**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6500	IT utstyr	400	580	10 000	10 000
6502	Brannvernutstyr	4 101	0	20 000	20 000
6503	Annet driftsmateriell	4 337	7 044	8 000	8 000
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	19 359	699 390	50 000	10 000
6506	Porttelefoni	0	0	10 000	10 000
6510	Verktøy og redskap	5 387	3 829	10 000	10 000
6512	EL Bil ladepunkt m.m	0	0	5 000	5 000
6540	Inventar	1 199	13 980	30 000	30 000
6541	Lekeplasser, lekeapparater, hagemøbler	16 693	6 464	30 000	30 000
6553	Abonnement og lisenser	26 726	28 788	27 000	27 000
6570	Arbeidsklær og verneutstyr	0	0	10 000	10 000
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		**78 202**	**760 075**	**210 000**	**170 000**

Note 9 - Vedlikehold

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	179 388	349 313	300 000	300 000
6602	Vedlikehold rør og sanitær	397 107	280 590	500 000	500 000
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	420 804	726 975	600 000	600 000
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	247 436	194 997	400 000	400 000
6605	Vedlikehold bygninger Innvendig	51 461	1 875	50 000	50 000
6606	Vedlikehold heis	5 254	0	10 000	10 000
6607	Vedlikehold vaskeri og fellesanlegg	85 350	54 697	100 000	100 000
6608	Vedlikehold garasjer	0	615 534	10 000	10 000
6610	Vedlikehold ventilasjon	120 783	104 333	100 000	100 000
6611	Vedlikehold utleielokaler	0	0	5 000	5 000
6612	Vedlikehold styre/vaktmesterkontor	0	0	5 000	5 000
6614	Vedlikehold maling	7 476	14 919	15 000	15 000
6615	Vedlikehold låssystemer	87 781	0	0	50 000
6616	Vedlikehold tak	59 813	20 931	100 000	100 000
6617	Vedlikehold dører og vinduer	163 405	77 092	100 000	100 000
6635	HMS og brannvernkostnadar	74 836	79 684	0	0
Sum vedlikehold		**1 900 893**	**2 520 938**	**2 295 000**	**2 345 000**

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

Dokumentet er elektronisk signert

Note 10 - Bygninger

	Bygning
Anskaffelseskost pr.01.01	54 385 981
Anskaffelseskost pr.31.12	54 385 981
Bokført verdi pr.31.12	54 385 981
Anskaffelsesår	1956

Note 11 - Pantstillelser

	2024	2023
Pantstillelser	49 805 433	52 247 527
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	54 664 781	54 664 781

Note 12 - Langsiktig gjeld

Husbanken		
Renter 31.12.24: 4,71%, løpetid 25 år		
Opprinnelig 2000	4 900 000	
Nedbetalt tidligere	4 355 527	
Nedbetalt i år	265 974	
Lånesaldo 31.12		278 499
Beregnet innfrielsesdato: 17.01.2026		
Renter 31.12.24: 5,54%, løpetid 17 år		
Opprinnelig 2022	64 000 000	
Nedbetalt tidligere	14 589 620	
Nedbetalt i år	2 176 120	
Lånesaldo 31.12		47 234 260
Beregnet innfrielsesdato: 07.01.2039		
Sum langsiktig gjeld		**47 512 759**

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt	**2024**
Gjeld til kredittinstitusjoner	34 318 745

Dokumentet er elektronisk signert

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Lån Husbanken 13730921-20	16	1 079	17 264
	16	1 064	17 024
	18	1 019	18 342
	18	1 012	18 216
	2	986	1 972
	39	985	38 415
	100	951	95 100
	1	942	942
	35	937	32 795
	1	933	933
	3	909	2 727
	1	904	904
	15	777	11 655
	1	744	744
	1	693	693
	19	546	10 374
	1	512	512
	18	454	8 172
	2	436	872
	2	418	836
Lån 95257358330	16	182 975	2 927 600
	16	180 443	2 887 088
	18	172 847	3 111 246
	18	171 652	3 089 736
	2	167 257	334 514
	39	167 114	6 517 446
	100	161 285	16 128 500
	1	159 757	159 757
	35	158 849	5 559 715
	1	158 276	158 276
	3	154 167	462 501
	1	153 307	153 307
	15	131 857	1 977 855
	1	126 267	126 267
	1	117 572	117 572
	19	92 682	1 760 958
	1	86 853	86 853
	18	76 964	1 385 352
	2	73 954	147 908
	2	70 897	141 794

Dokumentet er elektronisk signert

Note 13 - Disponible midler

	2024	2023
Disponible midler pr. 01.01	**350 008**	**2 478 215**
Periodens resultat	3 278 176	18 573
Årets avskrivninger	546 162	546 598
Årets investeringer	0	-107 206
Avdrag lån	-2 442 094	-2 586 172
Endring i disponible midler	**1 382 244**	**-2 128 208**
Disponible midler 31.12.	**1 732 251**	**350 008**

Dokumentet er elektronisk signert

12-12-20 - Årsr...

Name	Date
Halstensen, Bjørn Inge	2025-03-06

Identification

bankID Halstensen, Bjørn Inge

Name	Date
Thiem, Erlend Refsdal	2025-03-06

Identification

bankID Thiem, Erlend Refsdal

Name	Date
Paulsen, Kristine	2025-03-05

Identification

bankID Paulsen, Kristine

Name	Date
Rosnes, Irmelin Mongstad	2025-03-05

Identification

bankID Rosnes, Irmelin Mongstad

Name	Date
Hafsås, Eystein Are	2025-03-05

Identification

bankID Hafsås, Eystein Are

SIGNICAT

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

4. Forslag til vederlag til styret for perioden 2024/2025

Styrehonoraret foreslås å settes til kr 470 000,- for styreperioden.

5. Innkomne saker

Forslag fra styret:

Styret foreslår at det opprettes et eget punkt (13) i lagets vedtekter. Punktet omhandler betaling av egenandel ved utbetaling i skadesaker, som dekkes av borettslagets forsikring.

Forslag til vedtak:

13. Forsikring

Egenandel i forsikringssaker som omfattes av borettslagets forsikringsavtale dekkes av borettslaget. Dersom andelseier har utvist uforstand, manglende vedlikehold, eller har presentert gjentatte skadesaker, kan styret gjøre vedtak om å kreve egenandelen dekket av andelseier.

6. Valg av styre

6.1 Valg av styreleder for 1 år

Valgkomiteens innstilling:

Per Kåre Claussen

6.2 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Valgkomiteens innstilling:

Tone Digranes
Thorbjørn Berg Ilstad

6.3 Valg av 1 styremedlem for 1 år

Valgkomiteens innstilling:

Roald Sivertsen

6.4 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Valgkomiteens innstilling:

Kjetil Vestfossen (1 vara)
Grete Gjertsen (2 vara)

6.5 Valg av valgkomite for 1 år

Styrets innstilling:

Simen Taranrød (leder)
Aina Fjellanger
Rune Christiansen

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I STRIMMELEN BORETTSLAG

Sted: Strimmelen 18, 5097 BERGEN

Dato: 8 april 2025

Møtet ble åpnet av: Eystein Hafsås

Til stede fra styret: Eystein Hafsås
Bjørn Inge Halstensen
Irmelin Mongstad Rosnes
Kristine Paulsen

Til stede fra BOB: Annike Lindtner – rådgiver
Jostein Reigstad – juridisk avdeling

1. KONSTITUERING

a) Godkjenning av innkalling

Generalforsamlingen ble spurt om den godkjente innkallingen.
Vedtak: Innkallingen ble godkjent

b) Antall fremmøtte

Antall andelseiere til stede:	56
Antall fullmakter:	14
Antall stemmeberettigede:	70

c) Valg av møteleder

Forslag til møteleder:	Jostein Reigstad
Vedtak:	Godkjent

d) Valg av referent/protokollfører

Forslag til referent:	Irmelin Mongstad Rosnes
Vedtak:	Godkjent

e) Valg av protokollunderskrivere

Forslag:	Else Napsøy og Ole Haugstad

Vedtak: Godkjent

f) Valg av tellekorps:

Forslag: Simen Taranrød og Berit Haldorsen

Vedtak: Godkjent

2 Rapport 2024 for Strimmelen Borettslag

Rapporten for 2024 ble gjennomgått med følgende kommentarer og spørsmål:

Kommentar: Gjelder grøntanlegget; Det er dårlig gressklipping, og må jobbes med å vedlikeholde grøntanlegget bedre. Foran C-G husene mot vest er det veldig flott for tiden. Noen må gå med hekksaks før det blir trær, så en slipper å leie inn fagfolk. Langs siden mot veien skal trærne klippes ned så langt som mulig, siden vegetasjonen ikke er bra for husveggene.

Spørsmål: Hvorfor er styret ikke fornøyd med dagens vaktmesterordning? Svar: Styret mener at 30% driftskoordinator, og 3 timer vaktmester i uken er for lite for et så stort borettslag. Det blir for lite forebyggende arbeid i laget. Styret ser for seg en avtale med et vaktmesterfirma der en har vaktmester 3 dager i uken. En vil da få gjort mer vaktmesterarbeid, og unngår å bli nedprioritert ved behov.

Kommentar: Det er styrets anbefaling til det nye styret om å inngå en avtale med Altibox på bakgrunn av innkomne tilbud og tidligere erfaring med leverandørene.

Spørsmål: Hvem bestilte fargen på de nye dørene i G-husene? Svar: Fargen ble godkjent av Byantikvaren på bakgrunn av fargen som var på de gamle dørene.

Kommentar: Oppussing av salongen går fremover.

Spørsmål: Det mangler parkeringsplasser ved utleie av selskapslokalene. Går det an å bruke ledige parkeringsplasser og reservere noen til det? Kan en bruke parkeringsplassene nede hos Canes AS? Svar: Det går an å reservere noen parkeringsplasser på den nye parkeringsplassen til selskapslokalene. Dessuten kan en bruke Canes AS sine parkeringsplasser i helgene, men det må ikke stå biler der på hverdagene, fra kl 0700 om morgenen.

Kommentar: Det er bestilt LED belysning i fellesområdene i A-blokken, som blant annet er bevegelsesstyrt og har nattsenking. Det er dessuten bestilt en større oppgradering av det elektriske anlegget i fellesområdene i hele borettslaget på bakgrunn av rapport fra Kvassheim Elektro.

Spørsmål: Skal en fortsette med å legge nye membraner på altanene i B-blokken? Svar: Arbeidet skal fortsette, en er avhengig av godt vær, men det er fortsatt på planen.

Kommentar: Det er oppstått en lekkasje i kulverten mellom Strimmelen 20 og B-blokken. Det jobbes med å få utbedret dette. En håper å få det ordnet før påske.

Dokumentet er elektronisk signert

Spørsmål: Angående ventilasjonsanlegget i laget, kan andre firma komme med tilbud på serviceoppdrag? Svar: Det er mulig å komme med tilbud på tjenester.

Spørsmål: Er det mulig å få forgjengerfelt ved krysset Strimmelen/Landåslien? Det er farlig å ferdes der, og eldre opplever det som farlig og utfordrende. Svar: Beboer Roald Sivertsen har undersøkt med Bymiljøetaten som styrer dette. Det må gjennomføres en telling av fotgjengere/trafikktelling.

Kommentar: Mating av fugler kan gjøres på fuglebrett. Mat må ikke kastes i skogen da dette tiltrekker gnagere. Det må ikke legges mat utenfor C-G husene.

Spørsmål: Kan en få til spyling av inngangspartiene? Sak for det nye styret.

3 Behandling og godkjenning av årsregnskap 2024

Regnskapet ble gjennomgått og godkjent.

Kommentar: Positivt resultat, men disponible midler kan være litt høyere.

Spørsmål: Kan en få lavere rente på lån? Svar: Det er av erfaring vanskelig å få den lavere nå.

4 Forslag til vederlag til styret for perioden 2024/2025

Foreslått vederlag: Kr. 470 000,-

Vedtak: Styrets forslag ble vedtatt

I tillegg ble det ved valg av ny ekstern styreleder vedtatt forskuttert styrehonorar utbetalt månedlig på totalt kr 270 000,- for perioden 2025/2026, se punkt 6.1.

5 Innkomne saker

Forslag fra styret om å opprette eget punkt i lagets vedtekter angående betaling av egenandel i forsikringssaker på lagets forsikring.

Forslag til vedtak:

13 Forsikring
Egenandel i forsikringssaker som omfattes av borettslagets forsikringsavtale dekkes av borettslaget. Dersom andelseier har utvist uforstand, manglende vedlikehold, eller har presentert gjentatte skadesaker, kan styret gjøre vedtak om å kreve egenandelen dekket av andelseier.

Vedtak: Styrets forslag ble vedtatt

Dokumentet er elektronisk signert

Spørsmål: Hvem bedømmer dårlig vedlikehold? Svar: Styret må avgjøre det. En kan også støtte seg til uttalelser fra forsikringsselskapet i sånne saker.

Spørsmål: Hva er definisjonen på uforstand? Svar: Blant annet at ukvalifiserte utfører arbeid som skal gjøres av fagfolk.

6 Valg av styre

6.1 Valg av styreleder for 1 år

Valgkomiteens innstilling: Per Kåre Clausen

Som ekstern styrleder settes det som vilkår at styrehonorar forskutteres månedlig med kr 22 500,-, totalt kr 270 000,- for perioden 2025/2026 på 1 år.

Vedtak: Per Kåre Clausen ble valgt med akklamasjon

6.2 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Valgkomiteens innstilling: Tone Digranes og Thorbjørn Berg Ilstad

Vedtak: Tone Digranes og Thorbjørn Berg Ilstad ble valgt med akklamasjon

6.3 Valg av 1 styremedlem for 1 år

Valgkomiteens innstilling: Roald Sivertsen

Det kom et benkeforslag på Håkon Eriksen

Vedtak: Håkon Eriksen ble valgt med flertall av stemmene.

6.4 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Valgkomiteens innstilling: Kjetil Vestfossen (1 vara) og Grete Gjertsen (2 vara)

Vedtak: Kjetil Vestfossen (1 vara) og Grete Gjertsen (2 vara) ble valgt med akklamasjon

6.5 Valgkomite for 1 år:

Styrets innstilling:
Simen Taranrød (leder)
Aina Fjellanger
Rune Christiansen

Vedtak: Styrets innstilling ble valgt med akklamasjon

Dokumentet er elektronisk signert

Styrets sammensetning etter valget:

Verv	Navn	Periode (fra - til)
Styreleder	Per Kåre Clausen	2025-2026
Styremedlem	Thorbjørn Berg Ilstad	2025-2027
Styremedlem	Tone Digranes	2025-2027
Styremedlem	Håkon Eriksen	2025-2026
Styremedlem	Erlend Thiem	2024-2026
1 Varamedlem	Kjetil Vestfossen	2025-2026
2 Varamedlem	Grete Gjertsen	2025-2026

Eventuelt:

Spørsmål: Det er ønskelig med bedre mottakelse av nye beboere. Det ble foreslått at noen i styret møter nyinnflyttede, og informerer om laget og gjør litt stas på dem (f.eks med en rose?)

Spørsmål: Kan en ha digital generalforsamling? Det ble foreslått å tilby skyss til dem som ikke kan gå.

UNDERSKRIFTER:

Møteleder

Referent

Protokollunderskriver

Protokollunderskriver

Dokumentet er elektronisk signert

GF protokoll 08...

Name	Date
Napsøy, Else Irene	2025-04-11

Identification

bankID Napsøy, Else Irene

Name	Date
Reigstad, Jostein Kvingedal	2025-04-11

Identification

bankID Reigstad, Jostein Kvingedal

Name	Date
Rosnes, Irmelin Mongstad	2025-04-11

Identification

bankID Rosnes, Irmelin Mongstad

Name	Date
Haugstad, Ole	2025-04-30

Identification

bankID Haugstad, Ole

SIGNICAT

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

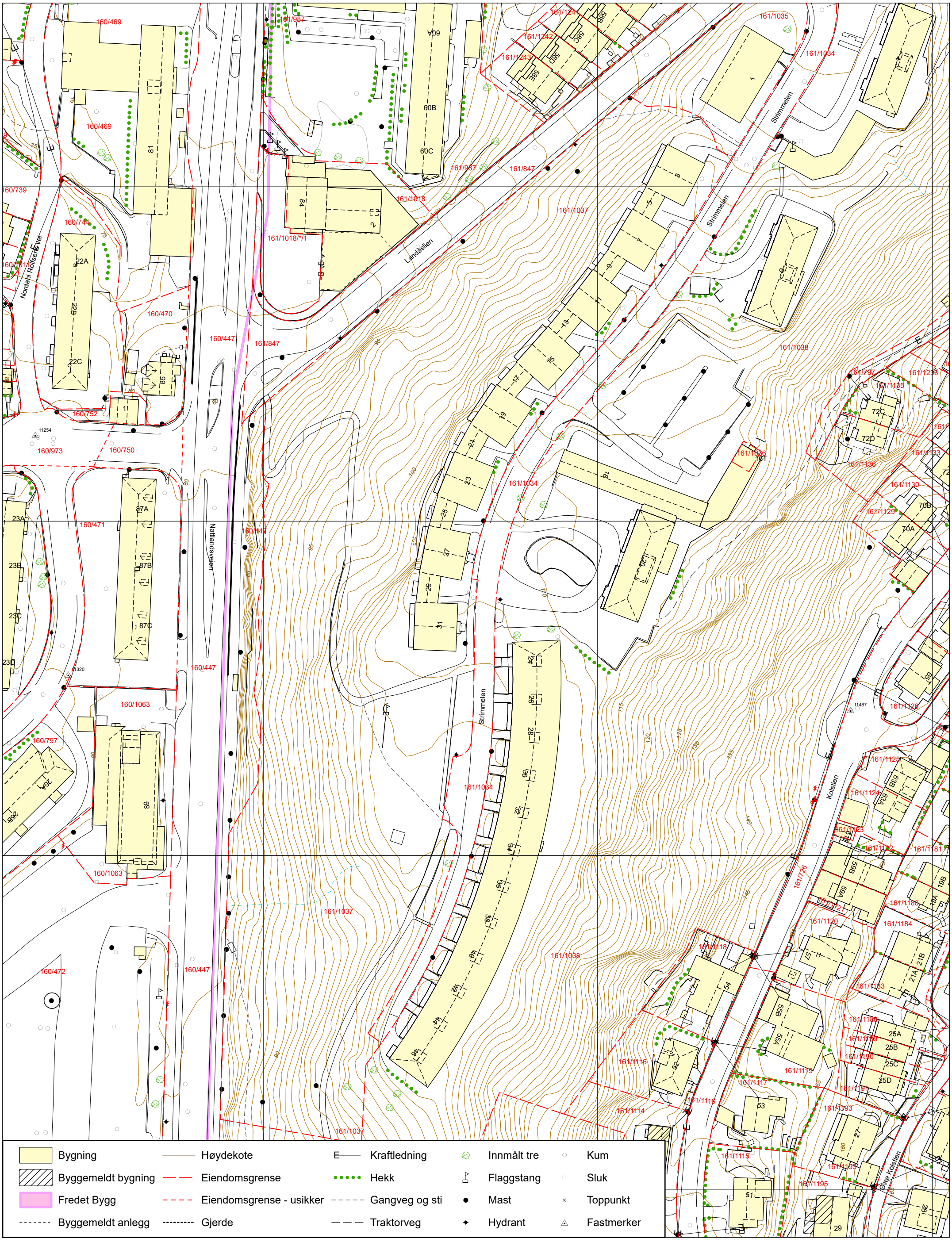
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A3: 1:1 000
Dato: 09.02.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 161/1037/0/0
Adresse: Strimmelen 3 m.fl.

N



BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 161/1037/0/0
Utlistet 09. februar 2026

Om rapporten

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

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

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

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

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes digitale planregister.

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte saksinnsynsløsning.

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260865481	Grunneiendom	0	Ja	19 083,4 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
10610000	30	ÅRSTAD. BERGENSDALENS ØSTLIGE DEL, KOLSTIEN/STRIMMELEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	23.06.1952		95,0 %
10520000	30	ÅRSTAD. BERGENSDALENS SYDLIGE DEL, DISTR. SLETTEBAKKEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	22.05.1950		< 0,1 % (18129,7 m²)
10890000	30	ÅRSTAD. NATTLANDSVEIEN, TRAFFIKKREGULERING TROLLEYBUSSLINJE 2, VENDESLØYFE	3 - Endelig vedtatt arealplan	20.11.1956		< 0,1 % (18129,7 m²)

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Reguleringsplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
71490000	35	ÅRSTAD. FV 585, NATTLANDSVEIEN MELLOM HAGERUPS VEG OG BIRKELUNDSTOPPEN	202312925	71,3 %

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y	100,0 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	< 0,1 % (6,5 m²)

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_3	Landås	100,0 %
65270000	KpAngittHensynSone	H570_4	Historiske veifar	0,7 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H310_1	Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred	92,1 %
65270000	KpFareSone	H390_2	Luftkvalitet - gul sone	58,6 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	39,1 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	49,4 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
9730000	ÅRSTAD/FANA/BERGENHUS. KDP LANDÅS	3 - Endelig vedtatt arealplan	15.01.1996	100,0 %

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
9730000	1 - Nåværende	110 - Boligområder	68,2 %
9730000	1 - Nåværende	100 - Byggeområde	31,8 %

Restriksjonsområder i kommunedelplan

PlanID	Restriksjonstype	Dekningsgrad
9730000	499 - Annen restriksjon	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
10770000	30	ÅRSTAD. PADDEMYREN	3	-
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
40000	30	ÅRSTAD. BERGENSDALENS ØSTLIGE DEL	4	-
4390000	30	ÅRSTAD. LANDÅSVEIEN 75X OG 83X	3	-
10610001	31	ÅRSTAD. GNR 161 BNR 1018 OG 1019, NATTLANDSVEIEN 84	3	200610539
10615000	31	ÅRSTAD. GNR 161 BNR 795, ERLEVEIEN, BARNEHAGE OG ELDREBOLIGER	3	190330805
71280000	35	ÅRSTAD. GNR 160 BNR 750 MFL., WIERS-JENSSENS VEI	1	202228262
18550000	35	ÅRSTAD. GNR 160, NATTLANDSVEIEN FRA MANNSVERK TIL HAGERUPS VEI	5	202220428
10750000	30	ÅRSTAD. KOLSTIEN GÅRD	3	-
70530000	35	ÅRSTAD. GNR 160 BNR 469 MFL., NATTLANDSVEIEN	5	202028201

Andre opplysninger

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

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

Skrevet ut 09. februar 2026

BERGEN
KOMMUNE

Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.
Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget. Noen plankart er av eldre kvalitet med dårlig oppløsning og de inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for GIS og plandata ved Plan- og bygningsetaten.

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

Kommuneplan
Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.
Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.
Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år.
Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000 ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.
Les mer her: https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018

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

Reguleringsplan
Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon.
Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.
Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.
Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side.
En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

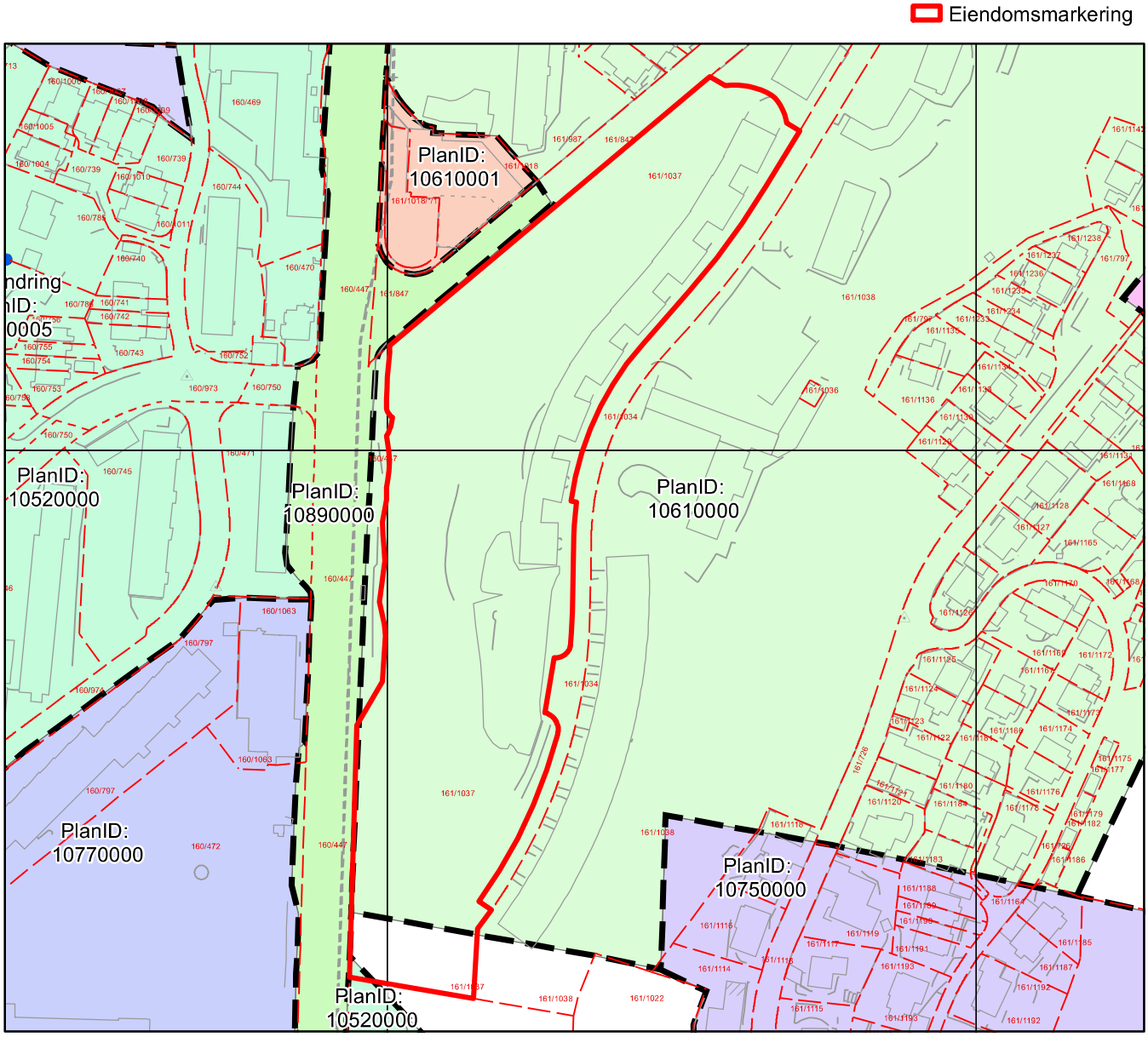
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000 Gnr/Bnr/Fnr: 161/1037/0/0
Dato: 09.02.2026 Adresse: Strimmelen 3 m.fl.

N

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
10520000, 10610000, 10890000



BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 10610000
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000 Gnr/Bnr/Fnr: 161/1037/0/0
Dato: 09.02.2026 Adresse: Strimmelen 3 m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering



Forslag til reguleringsplan for

BERGENSDALENS ÖSTLIGE DEL

B - 184

X·20/52

Mål 1:1000.

BG. FORM.
0928/52

S.B.J-nr.
0490/1952

Fremlagt i reguleringsrådets møte den 3/9.51

Fremlagt i reguleringsrådets møte den 7/2.52

S.B.J-nr.
1573/1952

- Leiegårdsbebyggelse
- Åpen villamessig bebyggelse
- Garasjer
- Butikker
- Offentlige bygg
- Eksisterende bygg som beholdes
- Eksisterende bygg som skiftes
- Fornteanlegg
- Lekeplasser, ubebyggelige arealer.
- Transformatorkiosker.
- Begrensningslinje, opphevet
- Begrensningslinje, nåværend.

} bfr. reg råds vedtak av 12/1-51, bilag B 3

Lantmäterimärke nr 3

BERGEN KOMMUNE

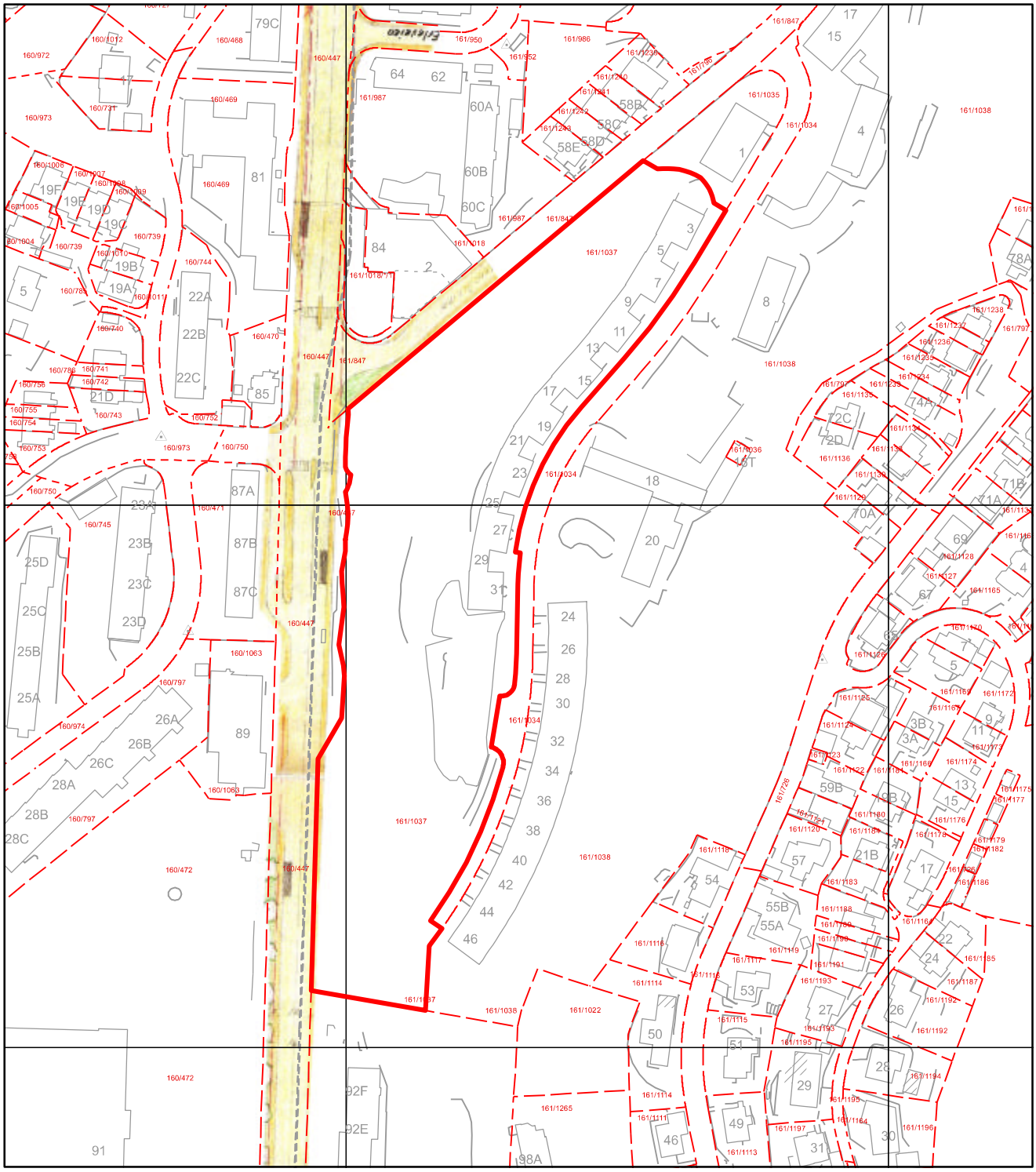
Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 10890000
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000 Gnr/Bnr/Fnr: 161/1037/0/0
Dato: 09.02.2026 Adresse: Strimmelen 3 m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering



2.b. J-nr. Bilag B.

2613 / 1956

3067 / 1956

TROLLEYBUSSLINJE 2.

VENDESLØYFE - STOPPESTEDET I NATLANDSVEIEN

1:1000

BYPLANSJEFEN. BERGEN
Inr. 1973. 19 56
Dato 29 / 11 19 56
Bilag nr. 3/3

BYPLANSJEFEN I BERGEN, 8/5-56.

Olav Kvam.

VETTET 29/5-56.

I Martin O. Bjertnes

——·—— TIDLIGERE REGULERINGSLINJE

NORD

KOMM. DEP. TET
04330 | 13. NOV 56
D. 3

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

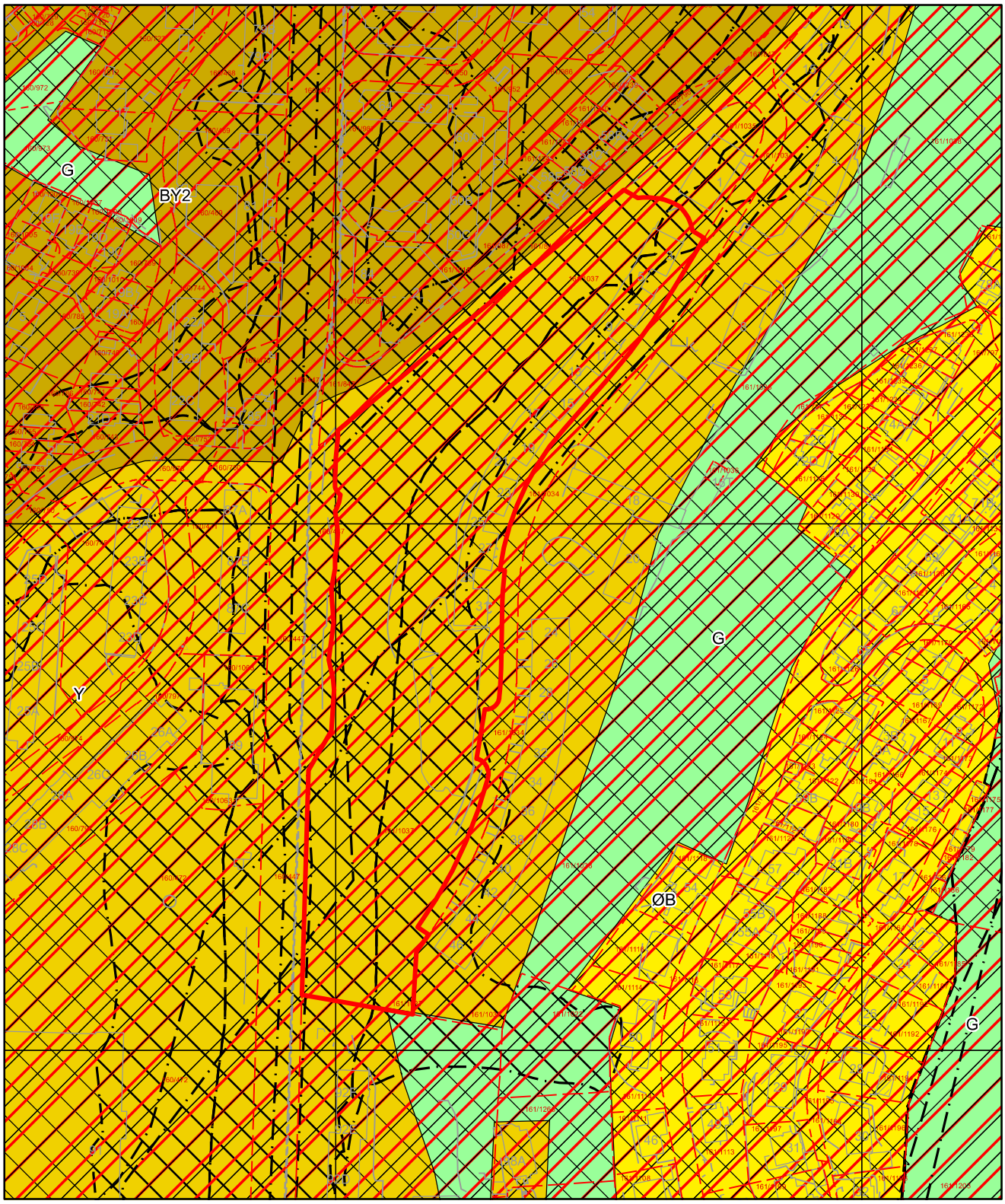
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000
Dato: 09.02.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 161/1037/0/0
Adresse: Strimmelen 3 m.fl.

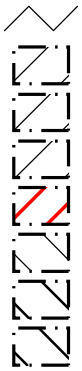
N

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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Angitthensyn friluftsliv

Angitthensyn kulturmiljø

Angitthensyn naturmiljø

Faresone

Infrastruktursone

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Byfortettingssone

Ytre fortettingssone

Øvrig byggesone

Grønnstruktur

BERGEN KOMMUNE

Kommunedelplan

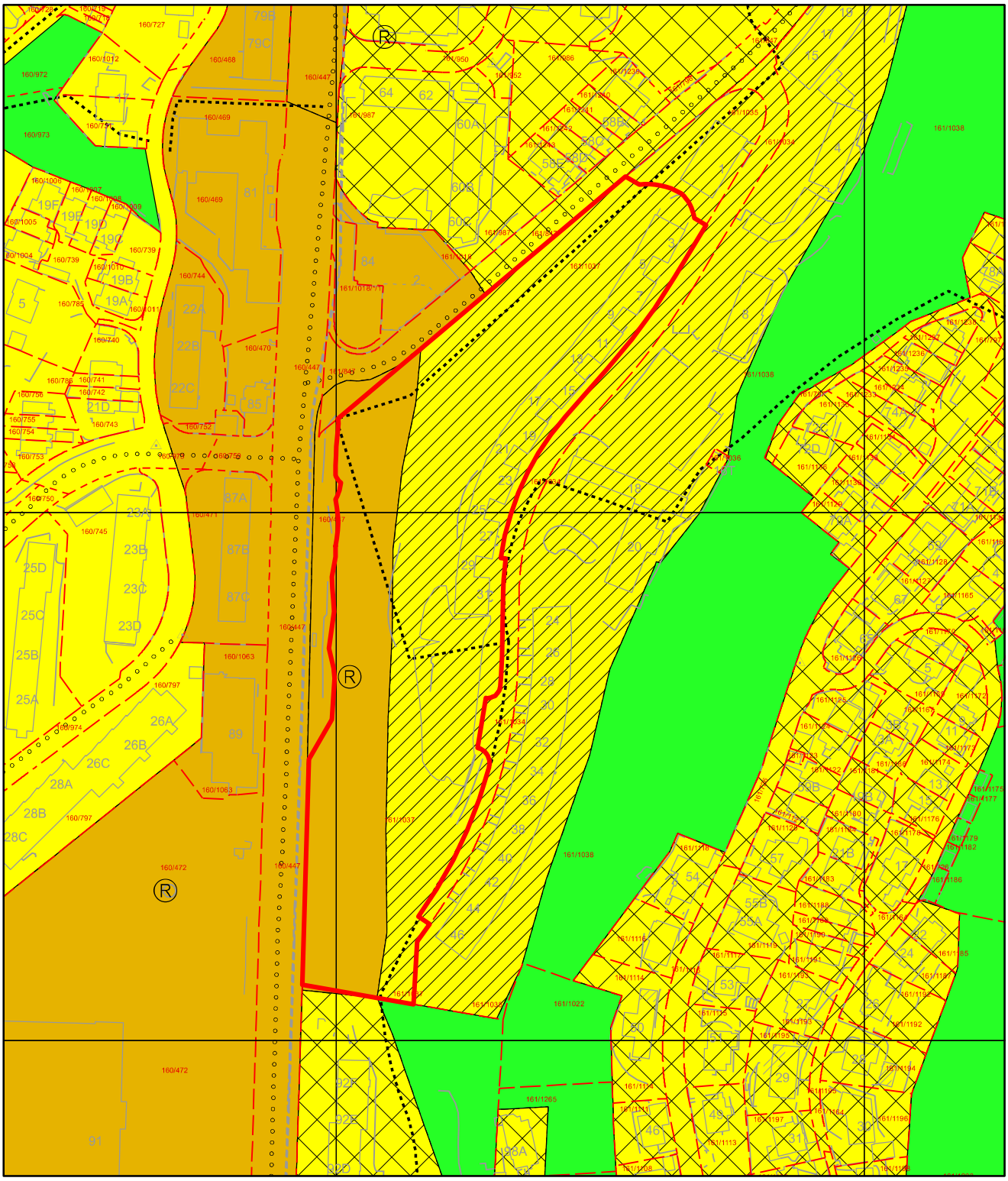
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000
Dato: 09.02.2026

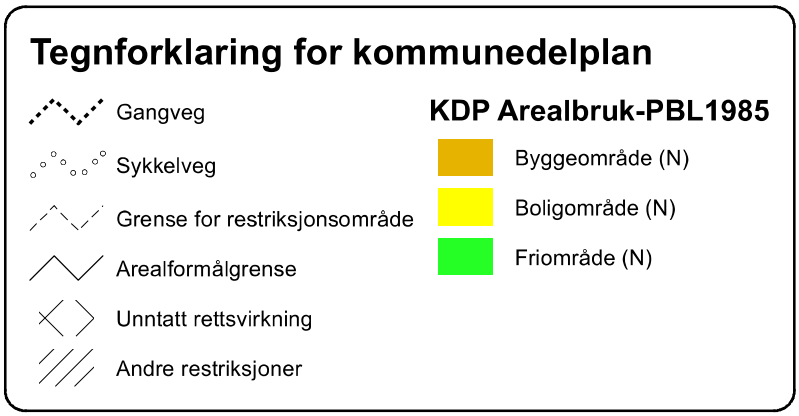
Arealplan-ID: 9730000
Gnr/Bnr/Fnr: 161/1037/0/0
Adresse: Strimmelen 3 m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering (1)




Tegnforklaring for kommunedelplan
Gangveg
Sykkelveg
Grense for restriksjonsområde
Arealformålgrense
Unntatt rettsvirkning
Andre restriksjoner
KDP Arealbruk-PBL1985
Byggeområde (N)
Boligområde (N)
Friområde (N)

Nabolagsprofil

Strimmelen 29 - Nabolaget Landåstorget/Strimmelen - vurdert av 137 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Familier med barn
- Studenter

Offentlig transport

Strimmelen 20 Linje 84	1 min 0.1 km
Sletten Linje 1	11 min 0.9 km
Danmarks plass Buss, trikk	9 min 3.5 km
Bergen busstasjon Buss, tog, trikk	10 min 4.9 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	11 min 5.5 km

Skoler

Landås skole (1-7 kl.) 465 elever, 32 klasser	11 min 0.9 km
Slettebakken skole (1-7 kl.) 399 elever, 24 klasser	14 min 1.2 km
Fridalen skole (1-7 kl.) 440 elever, 37 klasser	16 min 1.3 km
NTG-U Bergen (8-10 kl.) 196 elever, 12 klasser	19 min 1.6 km
Storetveit skole (8-10 kl.) 434 elever, 26 klasser	7 min 2.9 km
Langhaugen videregående skole 567 elever, 21 klasser	14 min 1.2 km
NTG Brann Stadion	19 min

Kollektivtilbud

Veldig bra 91/100

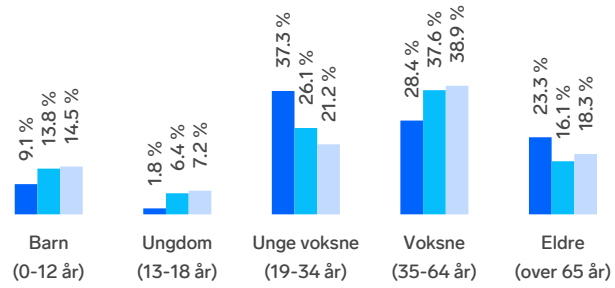
Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100

Naboskapet

Høflige 60/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Landåstorget/Strimmelen	1 666	1 161
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Erleveien barnehage (1-5 år) 70 barn	6 min 0.4 km
Mannsverk barnehage (1-5 år) 38 barn	7 min 0.5 km
Sletten barnehage (1-5 år) 37 barn	8 min 0.7 km

Dagligvare

Rema 1000 Landås PostNord	4 min 0.3 km
Rema 1000 Nattland	9 min

FINN

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

Primære transportmidler

1. Buss
2. Egen bil

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

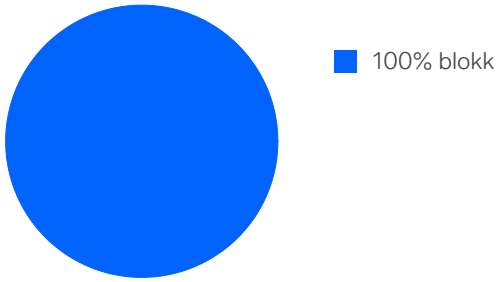
Støynivået
Lite støynivå 81/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 77/100

Sport

Mannsverkbanen Ballspill	8 min 0.6 km
Gerhard Gransvei ballbinge Ballspill	8 min 0.6 km
MOVA Landås	6 min
Feel24 Landås	9 min

Boligmasse



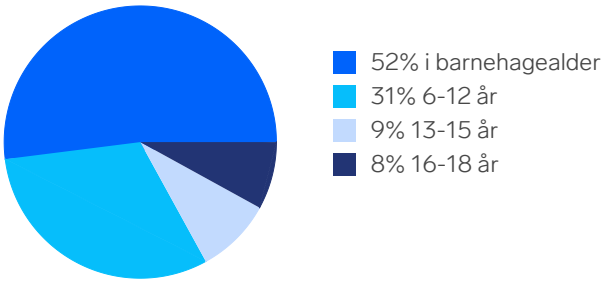
«Sentrumsnært, men samtidig rolige og fine omgivelser»

Sitat fra en lokalkjent

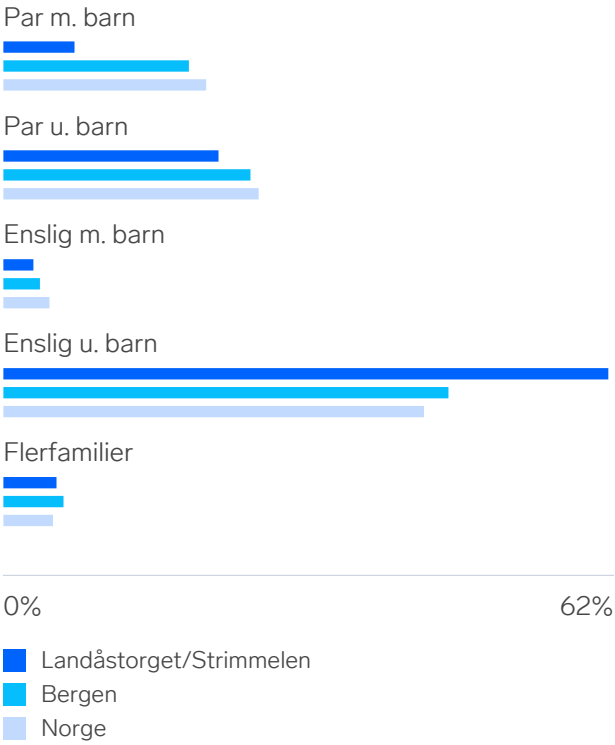
Varer/Tjenester

Sletten Shoppingsenter	10 min
Apotek 1 Nattland	4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



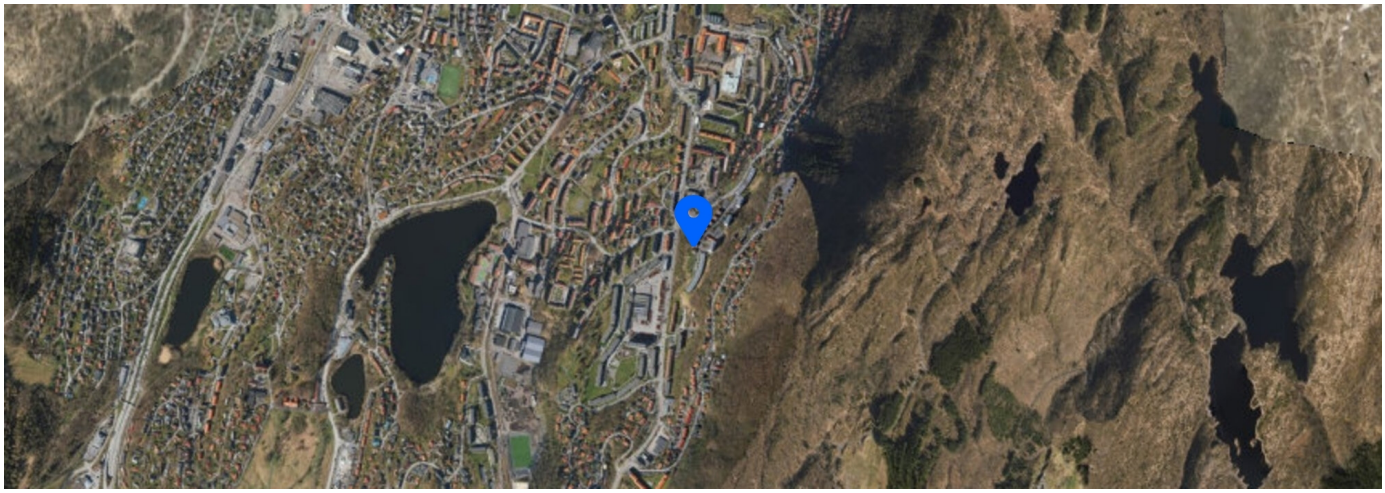
Familiesammensetning

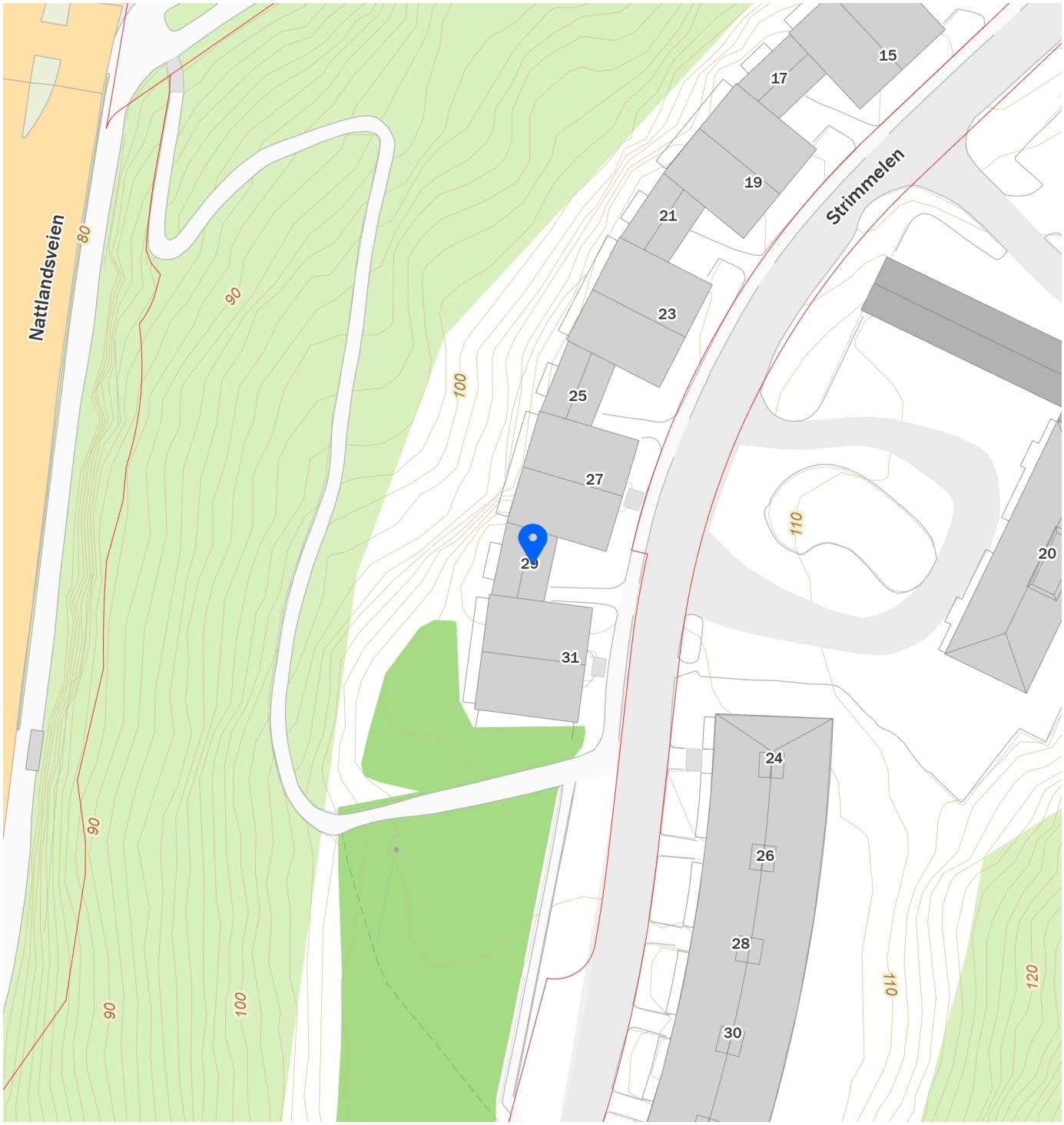


Sivilstand

		Norge
Gift	20%	33%
Ikke gift	65%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

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





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