# STRIMMELEN 8

PRIVATMEGLEREN

# Vedlegg

Basiskart
Energimerking
Egenerklæring
Tilstandsrapport 16.06.2025
Planinformasjon
Vedtekter
Husordensregler
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

# BASISKART

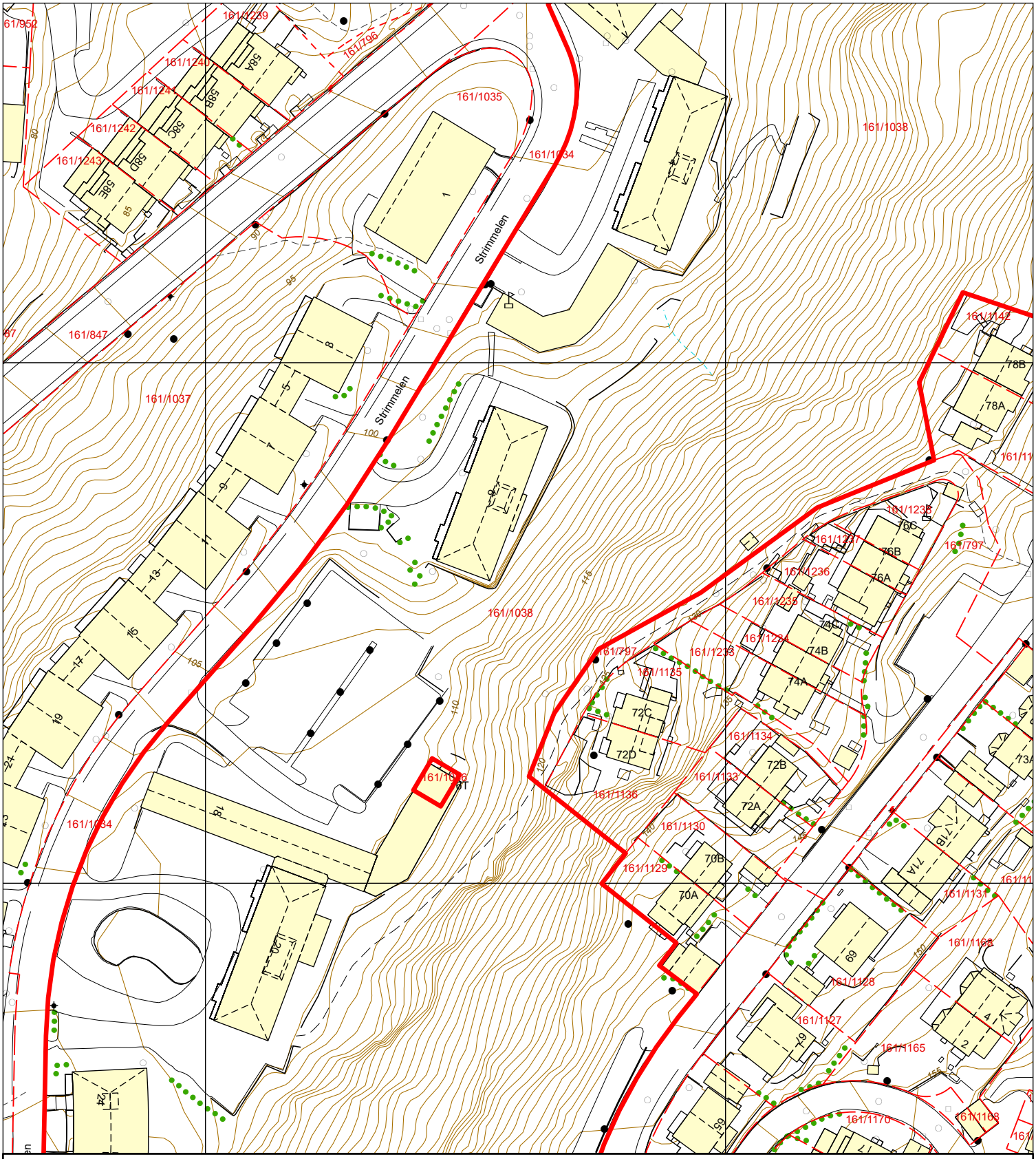
BERGEN KOMMUNE

# Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1 000
Dato: 16.06.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 161/1038/0/0
Adresse: Strimmelen 8 m.fl.

N




| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Bygning | | Høydekote | | E | Kraftledning | | Innmålt tre | ○ | Kum |
| Byggemeldt bygning | | Eiendomsgrense | | ●●●●● | Hekk | | Flaggstang | □ | Sluk |
| Fredet Bygg | | Eiendomsgrense - usikker | | ------ | Gangveg og sti | ● | Mast | × | Toppunkt |
| ------- | Byggemeldt anlegg | ---------- | Gjerde | — — — | Traktorveg | ✦ | Hydrant | △ | Fastmerker |

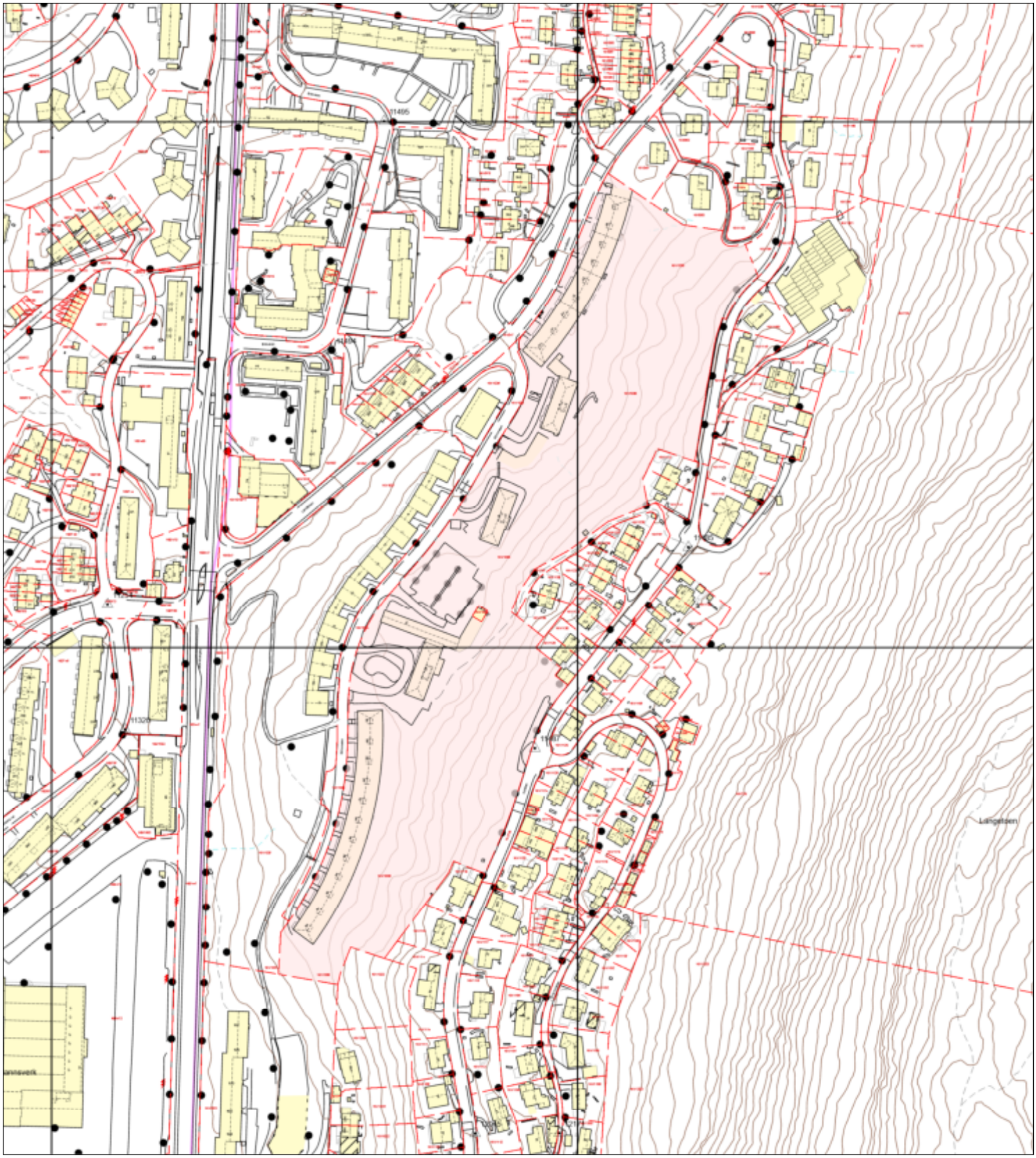
# Basiskart

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 16.06.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 161/1038/0/0
Adresse: Strimmelen 8, 5097 BERGEN m.fl.

Kartet er produsert i en målestokk som ikke viser viktige detaljer. Ordren vil innen få arbeidsdager bli oppdatert med et mer detaljert kart.

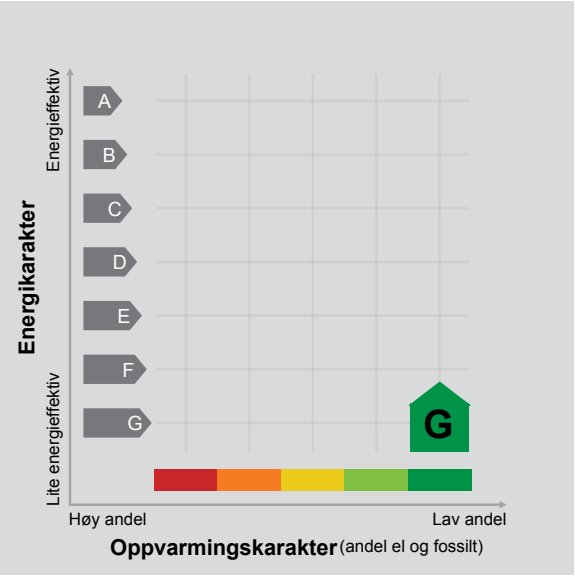


- Eiendomsgrense - sikker
- Eiendomsgrense - usikker
- Bygning
- Registrert tiltak bygg
- Fredet bygg
- Registrert tiltak anlegg
- Kulturminne
- Gangveg og sti
- Traktorveg
- InnmåltTre
- Allé
- Hekk
- EL belysningspunkt
- EL Nettstasjon
- Ledning kum
- Mast
- Skap
- Høydekurve
- Fastmerker

# ENERGIMERKING

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Strimmelen 8 |
| Postnummer | 5097 |
| Sted | BERGEN |
| Kommunenavn | Bergen |
| Gårdsnummer | 161 |
| Bruksnummer | 1038 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 139750276 |
| Bruksenhetsnummer | H0902 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-135882 |
| Dato | 16.06.2025 |




**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.enova.no/energimerking.

## 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)

**- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**
**- Bruk varmtvann fornuftig**
**- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
**- Skifte til sparepærer på utebelysning**

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.

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Boligblokker |
| **Bygningstype:** | Leilighet |
| **Byggeår** | 1957 |
| **Bygningsmateriale:** | Betong |
| **BRA:** | 66 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 10 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisk<br>Fjernvarme |
| **Ventilasjon** | Periodisk avtrekk |

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-enova-...).*

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

**For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.**

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 1: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

### Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

## Brukertiltak

### Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 12: 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.

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 13: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

### Tiltak 14: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 20: 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 21: Montering tetningslister

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

### Tiltak 22: 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 varmeanlegg

### Tiltak 23: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

### Tiltak 24: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

# EGENERKLÆRING

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

**Meglerfirma**

PrivatMegleren Nyeboliger Bergen

**Oppdragsnr.**

194250191

**Selger 1 navn**

Elisabeth Siqveland Morstøl

**Gateadresse**

Strimmelen 8

**Poststed**

Bergen

**Postnr**

5097

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 6

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

## Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 194250191

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har vært svertesopp i dusj som har blitt fjernet ved vasking av fliser. Noe lukt når sluk i dusj renses pga. vannlås. Vannlekkasje på kupling til hovedtilførselrør i 2024. Lekkasjen medførte skade på gulv på soverom. Recover håndterte og fikset skaden. Gulv på soverom ble skiftet, samt maling og sparkling av vegg inn mot bad.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Bad pusset opp i 2017 av forrige eier.

Arbeid utført av: Kompetansebygg AS

Filer

Våtromssertifikat.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vet ikke. Forrige eier som pusset opp badet.

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Lekkasje i kjeller pga. storm/vannintrenging. Husker ikke årstall.

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har vært skjeggkre i blokken, men har ikke hatt noe skadedyr i denne leiligheten.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Eveny el-sikkerhet gjennomførte el-tilsyn i 2024. Ingen bemerkninger.

Document reference: 194250191

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er seks felles ladestasjoner i borettslaget.

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tilstandsrapport fra 2025.

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

## Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har vært skjeggkre i andre leiligheter i blokken. Ingen i denne leiligheten.

Document reference: 194250191

## Tilleggskommentar

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:

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

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

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 194250191

# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Elisabeth Siqveland Morstøl | e142eac902f646c374132c1ea0521517f40c62bc | 16.06.2025 18:37:45 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 194250191

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

# TILSTANDSRAPPORT
# 16.06.2025

# Tilstandsrapport

Leilighet i boligblokk
Strimmelen 8, 5097 BERGEN
BERGEN kommune
gnr. 161, bnr. 1038
Andelsnummer 222

**Sum areal alle bygg: BRA: 66 m² BRA-i: 63 m²**



**Befaringsdato:** 02.06.2025 **Rapportdato:** 16.06.2025 **Oppdragsnr.:** 10143-8662 **Referansenummer:** PO8480

**Autorisert foretak:** Takstmann Johan Rye-Holmboe AS **Sertifisert Takstingeniør:** Johan Rye-Holmboe

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

# Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

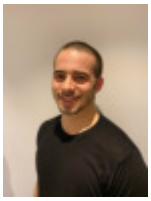
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

# Takstmann Johan Rye-Holmboe AS

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS er et selvstendig og heleid firma som ble stiftet i 2012.
Foretaket er godkjent medlemsbedrift av Norsk Takst, og er følgelig underlagt NT's etiske regler og lover. Alle NT´s medlemmer gjennomgår obligatorisk etterutdanning i regi av Norsk Takst.
Firmaets eneste ansatte er Johan Rye-Holmboe (født 1982). Johan har taksert boliger i Bergen og omegn siden 2009.

Selskapet tilbyr tjenester innen bolig og eiendom.
- Tilstandsrapport.
- Verdi- og lånetakst.
- Næringstakst.
- Reklamasjon- og skadetakst.
- Konsulent tjenester (byggelånskontroll, rådgivning mm).



**Rapportansvarlig**



Johan Rye-Holmboe

johan@tjrh.no

482 21 205

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS
Porsvegen 8
5355 KNARREVIK

# 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.

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS
Porsvegen 8
5355 KNARREVIK

# 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

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.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader




Tiltak under kr 10 000




Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000




Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000




Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000




Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

FORUTSETNINGER
Eier har rekvirert tilstandsrapport over eiendommen.
Eier var tilstede på befaringen å ga generell info om eiendommen.

REFERANSENIVÅ
Boligen er oppført i 1957.
Gjeldende byggeregler på oppføringstidspunktet var byggeforskriftene fra 1949. (referansenivået for bygningen)

EGENSKAPER
En rekke egenskaper som f.eks varmeisolasjon, tetthet og ventilasjon er dårligere for bygninger bygget etter byggeforskrifter av 1949 enn bygninger oppført etter dagens krav.

SAMMENDRAG OG KONKLUSJON TILSTANDSVURDERING
- Leiligheten er modernisert i 2017, holder i dag en moderne standard på overflater/innredninger.
- Røropplegg i bygget av original dato, på slutten av normal levetid.
For øvrig henvises til rapportens enkeltpunkter

**Leilighet i boligblokk - Byggeår: 1957**

UTVENDIG Gå til side

Grunn og fundamenter:
Bygningen er fundamentert på en grunnmur av betong.

Yttervegger:
Bærende konstruksjoner og skillevegger er oppført i betongkonstruksjoner. Resterende vegger er oppført i bindingsverk med utvendig tre og platekledning.

Takkonstruksjon/tekking:
Flatt tak tekket med papp/belegg.

Vinduer/dører:
Vinduer med isolerglass i trekarmer.
Terrassedør i tre med isolerglass med utvendig aluminiumsbeslag, datert 2015.
Ferdigmalt ytterdør i huntonitt mot svalgang.

Terrasser/altaner:
Balkong på 11,5 m² med utgang fra stue, oppført i betong.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater består av:
Gulv: Parkett, fliser på bad.
Vegger: Malte flater, fliser på bad.
Himlinger: Malte flater.

- Bygningen har etasjeskille av betong.

Oppvarming.
- Felles sentralvarme med radiator i stue.
- Varmekabler på bad.

VÅTROM Gå til side

Badet ble renovert i 2017 av Kompetansebygg AS.
Badet har fliser på gulv og vegger.
Sanitærutstyr er: servant med innredning, opplegg for vaskemaskin, vegghengt toalett og dusj.
- Varmekabler i gulv.
- Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra Ikea med laminert benkeplate. Hvite glatte fronter.
Integrert kjøl/fryseskap, stekeovn, mikrobølgeovn, induksjonstopp og oppvaskmaskin.
Det er montert lekkasjestopper og komfyrvakt på kjøkkenet.
Kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

- Plastrør (rør i rør), avløpsrør av støpejern/plast.
- Mekanisk avtrekk fra bad, for øvrig naturlig ventilasjon.
- Varmtvannstank er innebygget i kjøkkenbenk.
- Leiligheten har sikringsskap med automatsikringer, sikringsskap er plassert i entré.

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

## Lovlighet Gå til side

**Leilighet i boligblokk**

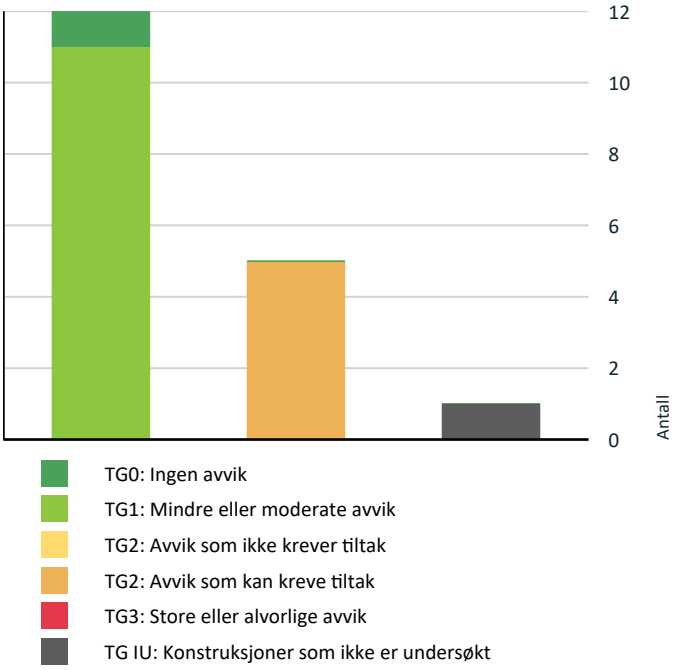
• Det foreligger ikke tegninger

Takstmann har ikke mottatt tegninger på boligen og har dermed ikke mulighet å sammenligne disse opp mot dagens bruk

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS
Porsvegen 8
5355 KNARREVIK

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

**Kjøkken > Leilighet (9.etg) > Stue/kjøkken > Avtrekk** Gå til side

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne rapporten omhandler bare denne seksjonen/andelen, felles bygningsdeler er ikke vurdert foruten enkel beskrivelse. For tilstand på felles bygningsdeler henvises til felles vedlikeholdsplan/årsberetning, evt. tilstandsrapport på fellesareal.

## Oppsummering av avvik

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

### Leilighet i boligblokk

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

**Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side

**Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side

**Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side

**Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET I BOLIGBLOKK

**Byggeår**
1957

**Kommentar**
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

Vinduer med isolerglass i trekarmer, utvendig aluminiumsbelagt. Vinduer er datert 2015 og 1999.
Kommentar:
Det ble foretatt tilfeldig kontroll av åpne- og lukkemekanismer. Funksjon: Ok.
Vinduer har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

### TG 1 Dører

Terrassedør i tre med isolerglass med utvendig aluminiumsbeslag, datert 2015.
Ferdigmalt ytterdør i huntonitt mot svalgang.
Kommentar:
Det ble foretatt kontroll av åpne- og lukkemekanismer. Funksjon: Ok.
Dører har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på 11,5 m² med utgang fra stue, oppført i betong.
Rekkverk er målt til 1,05 meter.
Takstmann har ikke vurdert vannavrenning/tettesjikt på altanen, siden membranlaget er dekket av terrassebord.

**Vurdering av avvik:**
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk er målt til 1,05 meter, dagens krav er 1,20 meter.

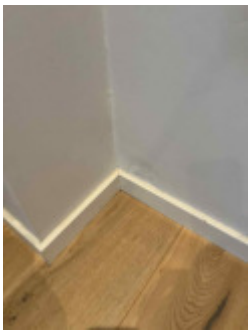
**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Innvendige overflater består av:
Gulv: Parkett, fliser på bad.
Vegger: Malte flater, fliser på bad.
Himlinger: Malte flater.
Leiligheten ble modernisert i 2017.
Boligen holder en gjennomgående god standard med moderne/tidsriktige overflater, overflater har en normal bruksslitasje iht. alder.

# Tilstandsrapport



Det er i entré registrert sprekk/fuktmerke i yttervegg. Eier opplyser at dette har vært uforandret i hele hennes eietid. Samt at det ble foretatt kontroll med fuktindikator i det aktuelle området uten å registrere forhøyede fuktverdier på befaring.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bygningen har etasjeskille av betong.

**Vurdering av avvik:**
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er ved kontroll i rommene registrert skjevheter i dekker på ca. 15 mm. på en avstand av 1 meter i entre.
MRK: Kontroll er utført på tilfeldig valgte punkter samt boligen var møblert på befaring, dvs. at det kan være noe avvik i målingen.

## VÅTROM

### LEILIGHET (9.ETG) > BAD

#### Generell

Badet ble renovert i 2017 av Kompetansebygg AS.
Det foreligger våtromsserfikat dokumentasjon på utførelse.

Badet har fliser på gulv og vegger.
Sanitærutstyr er: servant med innredning, opplegg for vaskemaskin, vegghengt toalett og dusj.
- Varmekabler i gulv.
- Mekanisk avtrekk.

**Årstall:** 2017 **Kilde:** Faktura e.l

### LEILIGHET (9.ETG) > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger er flislagt, malt himling.
Kommentar:
- Vindu med trekarm er plassert i våtsone, er beskyttet av dusjvegg.

### LEILIGHET (9.ETG) > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.
- Det er terskel med oppkant under dør mellom bad og gang.
- Fra slukrist til topp flis ved dør er det målt høydeforskjell på ca. 30 mm.

### LEILIGHET (9.ETG) > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

# Tilstandsrapport

Badet har plastsluk, smøremembran synlig klemt under klemring.



LEILIGHET (9.ETG) > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Servant med innredning, opplegg for vaskemaskin, vegghengt toalett og dusj.

LEILIGHET (9.ETG) > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Mekanisk avtrekk via ventil i vegg, luftespalte for tilluft under dør.

LEILIGHET (9.ETG) > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Fuktmåling  er foretatt i vegg bak dusj via inspeksjonsluke, uten å påvise unormale forhold.



## KJØKKEN

LEILIGHET (9.ETG) > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning fra Ikea med laminert benkeplate.Hvite glatte fronter.
Integrert kjøl/fryseskap, stekeovn, mikrobølgeovn, induksjonstopp og oppvaskmaskin.
Det er montert lekkasjestopper og komfyrvakt på kjøkkenet.
Kommentar:
Det er ikke registrert skader, fuktskolder eller knirk i gulv på kjøkken.
Det er foretatt  kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier i gulv ved kjøleskap, vaskemaskin eller andre utsatte steder på kjøkkenet på befaringsdagen.
Avrenning fra kjøkkenbatteri er kontrollert og funnet tilfredsstillende.

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET (9.ETG) > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

**Vurdering av avvik:**
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

**Konsekvens/tiltak**
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Plastrør (rør i rør), besiktiget i rørskap.
Rørskap er plassert på bad.
Stoppekran er plassert i vegg mellom bad og soverom, er funksjonstestet av takstmann og fungerer tilfredsstillende.

Mrk:
Det er plastrør til kjøkken men disse er ikke tilkoblet rør i rør system.

**Vurdering av avvik:**
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

**Konsekvens/tiltak**
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

### TG 2 Avløpsrør

Boligen har avløpsrør av støpejern/plast.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

### TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk fra bad, for øvrig naturlig ventilasjon.
Kommentar:
Ventilasjon i henhold til eldre forskrifter, men dette ser ut til å fungere tilfredsstillende.
Dagens standard er balansert ventilasjon.

### TG IU Varmtvannstank

Varmtvannstank er innebygget i kjøkkenbenk.

Kommentar:
Da varmtvannstanken er bygget inn er det ikke mulig å kontrollere alder, om det er avdrypp/fuktskjolder, fundament eller lekkasjesikring slik som er påkrevd i forskrift.

### TG 1 Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

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

*Tilstandsgraden 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.*

Leiligheten har sikringsskap med automatsikringer, sikringsskap er plassert i entré.
Kommentar:
Det er fremvist rapport fra kontroll utført 10/6-2024 av BKK, det ble ved kontroll ikke funnet feil eller mangler som krevde videre oppfølging.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   **Ja**

# 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

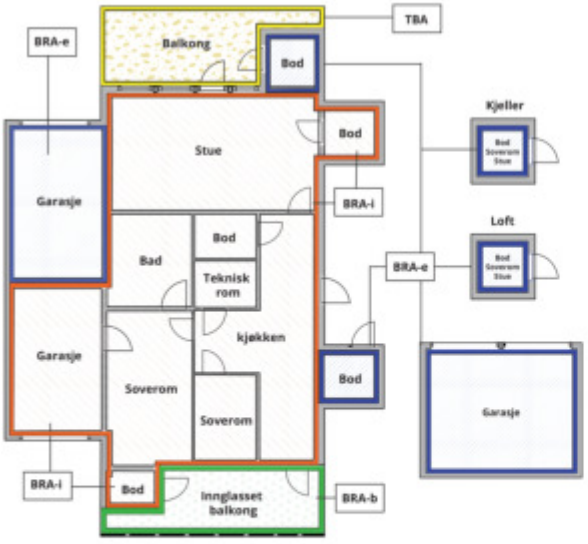
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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 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 i boligblokk

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Leilighet (9.etg) | 63 | | | 63 | 12 |
| 1. etasje | | 1 | | 1 | |
| Kjeller | | 2 | | 2 | |
| **SUM** | **63** | **3** | | | **12** |
| **SUM BRA** | **66** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| Leilighet (9.etg) | Stue/kjøkken, Soverom, Bad, Entré | | |
| 1. etasje | | Medfølgende skapbod på 0,7 m², adkomst via fellesareal | |
| Kjeller | | Medfølgende bod på 2,2 m², adkomst via fellesareal | |

**Kommentar**

- Arealene er oppmålt på stedet iht. NS-3940 med håndholdt laser.

Arealer av rom:
- Stue/kjøkken: 39,7 m².
- Soverom: 12,1 m².
- Bad: 5,6 m².
- Entré: 3,3 m².

Arealet oppgitt for rom 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**

Det foreligger ikke tegninger
*Kommentar:* Takstmann har ikke mottatt tegninger på boligen og har dermed ikke mulighet å sammenligne disse opp mot dagens bruk

**Brannceller**

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei
*Kommentar:* - Boligbygget er oppført etter eldre byggforskrifter og vil derfor ikke tilfredsstille dagens krav til branncelleinndeling.
- Det er ikke branndør til leiligheten, leiligheten kan dermed ikke være utført som egen branncelle.

**Nyere håndverkstjenester**

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
*Kommentar:* I 2024 ble det utbedret vannskade på soverom i regi av Recover AS.

**Krav for rom til varig opphold**

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Ikke rømning iht. dagens krav da det bare er 1 stk. rømningsvei (trappegang).

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

| | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|---|---|---|
| **Leilighet i boligblokk** | 63 | 0 |

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS
Porsvegen 8
5355 KNARREVIK

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 02.6.2025 | Johan Rye-Holmboe | Takstingeniør |
| | Elisabeth Siqveland Morstøl | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 4601 BERGEN | 161 | 1038 | | 0 | 41562.6 m² | Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister). | Festet |

**Adresse**

Strimmelen 8

**Hjemmelshaver**

Bergen Kommune er hjemmelshaver.
Strimmelen Borettslag er fester.

**Kommentar**

Tomten festes av borettslaget.
Festekontrakt er ikke framvist, det henvises derfor til denne.

## Andelsobjekt

| Boligselskap | Leil. nr. | Forretningsfører |
|---|---|---|
| H0902/Strimmelen Borettslag | H0902 | |

## Innskudd, pålydende mm

**Andelsnummer**

222

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Leiligheten har en populær beliggenhet i Strimmelen på Landås.
Leiligheten ligger i 9. etg. adkomst via felles trappegang/heis, solrik balkong med flotte utsiktsforhold.
Flotte turmuligheter i nærområdet.
Gangavstand til butikk, buss, skole, barnehage og Sletten senter. Sykkelavstand til Haukeland Sykehus. Kort kjøreavstand til Bergen sentrum.

**Adkomstvei**

Offentlig vei.

**Tilknytning vann**

Boligen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

**Tilknytning avløp**

Boligen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger.

**Om tomten**

Felles festet tomt i borettslaget som er pent opparbeidet.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Eier | | Eier har gitt generelle opplysninger om eiendommen. | Gjennomgått | | Nei |
| Egenerklæring | 16.06.2025 | Det fremkommer ingen vesentlige avvik mellom eiers opplysninger i egenerklæringen og takstmannens observasjoner under befaring. | Gjennomgått | | Nei |
| Eiendomsverdi.no | | Informasjon om eiendommen hentet fra www.eiendomsverdi.no (matrikkelen) | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 16.06.2025 | |
| 2 | 19.06.2025 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun 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 dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres 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 foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Takstmann Johan Rye-Holmboe AS
Porsvegen 8
5355 KNARREVIK

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (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 nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/PO8480

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

# PLANINFORMASJON

BERGEN KOMMUNE

# PLANINFORMASJON

**Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling**

**Plan- og bygningsetaten**

Planinformasjon for gnr/bnr 161/1038/0/0
Utlistet 16. juni 2025

## Om rapporten

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

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

I den grad vektoriserte (geometriske) arealformålsflater, hensynsoner, 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **260865554** | Grunneiendom | 0 | Ja | 41 580,8 m² | Usikker | - | 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 | | 96,1 % |
| 10750000 | 30 | ÅRSTAD. KOLSTIEN GÅRD | 3 - Endelig vedtatt arealplan | 28.01.1954 | | 1,8 % |
| 16400000 | 30 | ÅRSTAD. GNR 161 BNR 773, 795, 1151, 1152 OG 726, LANDÅS, DEL AV KOLSTIEN, FELT E | 3 - Endelig vedtatt arealplan | 13.10.2003 | 200007858 | < 0,1 % (39977,1 m²) |

## Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

| PlanID | Reguleringsformål | Dekningsgrad |
|---|---|---|
| 16400000 | 322 - Gangvei | 0,1 % |
| 16400000 | 420 - Turvei | < 0,1 % (0,1 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 | 0,5 % |

## Kommuneplan

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

## Arealformål i kommuneplanen

| PlanID | Arealstatus | Arealformål | Beskrivele | Områdenavn | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|---|---|
| 65270000 | 1 - Nåværende | 3001 - Grønnstruktur | Grønnstruktur | G | 57,5 % |
| 65270000 | 2 - Framtidig | 1001 - Bebyggelse og anlegg | Ytre fortettingssone | Y | 41,6 % |
| 65270000 | 1 - Nåværende | 1001 - Bebyggelse og anlegg | Øvrig byggesone | ØB | 0,8 % |

## Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

| PlanID | Hensynssonetype | Hensynssonenavn | Beskrivele | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|---|
| 65270000 | KpAngittHensynSone | H570_3 | Landås | 100,0 % |

## Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

| PlanID | Hensynssonetype | Hensynssonenavn | Beskrivele | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|---|
| 65270000 | KpFareSone | H310_1 | Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred | 100,0 % |
| 65270000 | KpFareSone | H390_2 | Luftkvalitet - gul sone | 10,1 % |

## Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

| PlanID | Hensynssonetype | Hensynssonenavn | Beskrivele | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|---|
| 65270000 | KpStøySone | H220_3 | Vei støy - gul sone | 5,9 % |

## Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

| PlanID | Hensynssonetype | Hensynssonenavn | Beskrivele | Dekningsgrad |
|---|---|---|---|---|
| 65270000 | KpStøySone | H210_3 | Vei støy - Rød sone | 3,1 % |

## 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 | 170 - Friområder | 57,4 % |
| **9730000** | 1 - Nåværende | 110 - Boligområder | 42,6 % |

## Restriksjonsområder i kommunedelplan

| PlanID | Restriksjonstype | Dekningsgrad |
|---|---|---|
| **9730000** | 149 - Område unntatt fra rettsvirkning | 42,6 % |

## Kommunedelplaner under arbeid

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

## Planer i nærheten av eiendommen

| PlanID | Plantype | Plannavn | Planstatus | Saksnr |
|---|---|---|---|---|
| **40000** | 30 | ÅRSTAD. BERGENSDALENS ØSTLIGE DEL | 4 | - |
| **10770000** | 30 | ÅRSTAD. PADDEMYREN | 3 | - |
| **10520000** | 30 | ÅRSTAD. BERGENSDALENS SYDLIGE DEL, DISTR. SLETTEBAKKEN | 3 | - |
| **10610001** | 31 | ÅRSTAD. GNR 161 BNR 1018 OG 1019, NATTLANDSVEIEN 84 | 3 | 200610539 |
| **18550000** | 35 | ÅRSTAD. GNR 160, NATTLANDSVEIEN FRA MANNSVERK TIL HAGERUPS VEI | 5 | 202220428 |
| **10890000** | 30 | ÅRSTAD. NATTLANDSVEIEN, TRAFFIKKREGULERING TROLLEYBUSSLINJE 2, VENDESLØYFE | 3 | - |
| **71280000** | 35 | ÅRSTAD. GNR 160 BNR 750 MFL., WIERS-JENSSENS VEI | 1 | 202228262 |

## Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

| Eiendom | Bygningsnr | Endring | Bygningstype | Status | Dato | Saksnr |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **161/1022** | 23668467-2 | Tilbygg | Tomannsbolig, vertikaldelt | Igangsettingstillatelse | 21.05.2025 | 202511322 |
| **161/1195** | 300946083 | - | Garasjeuthus anneks til bolig | Igangsettingstillatelse | 11.10.2021 | 202021184 |
| **161/1172** | 139253981-1 | Tilbygg | Tomannsbolig, vertikaldelt | Igangsettingstillatelse | 30.06.2023 | 202312355 |
| **161/1133** | 139253434-1 | Tilbygg | Tomannsbolig, vertikaldelt | Igangsettingstillatelse | 14.04.2023 | 202223060 |
| **161/1037** | 139252195-1 | Ombygging | Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg. | Rammetillatelse | 06.11.2024 | 202314463 |

## 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 16. juni 2025

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.

BERGEN KOMMUNE

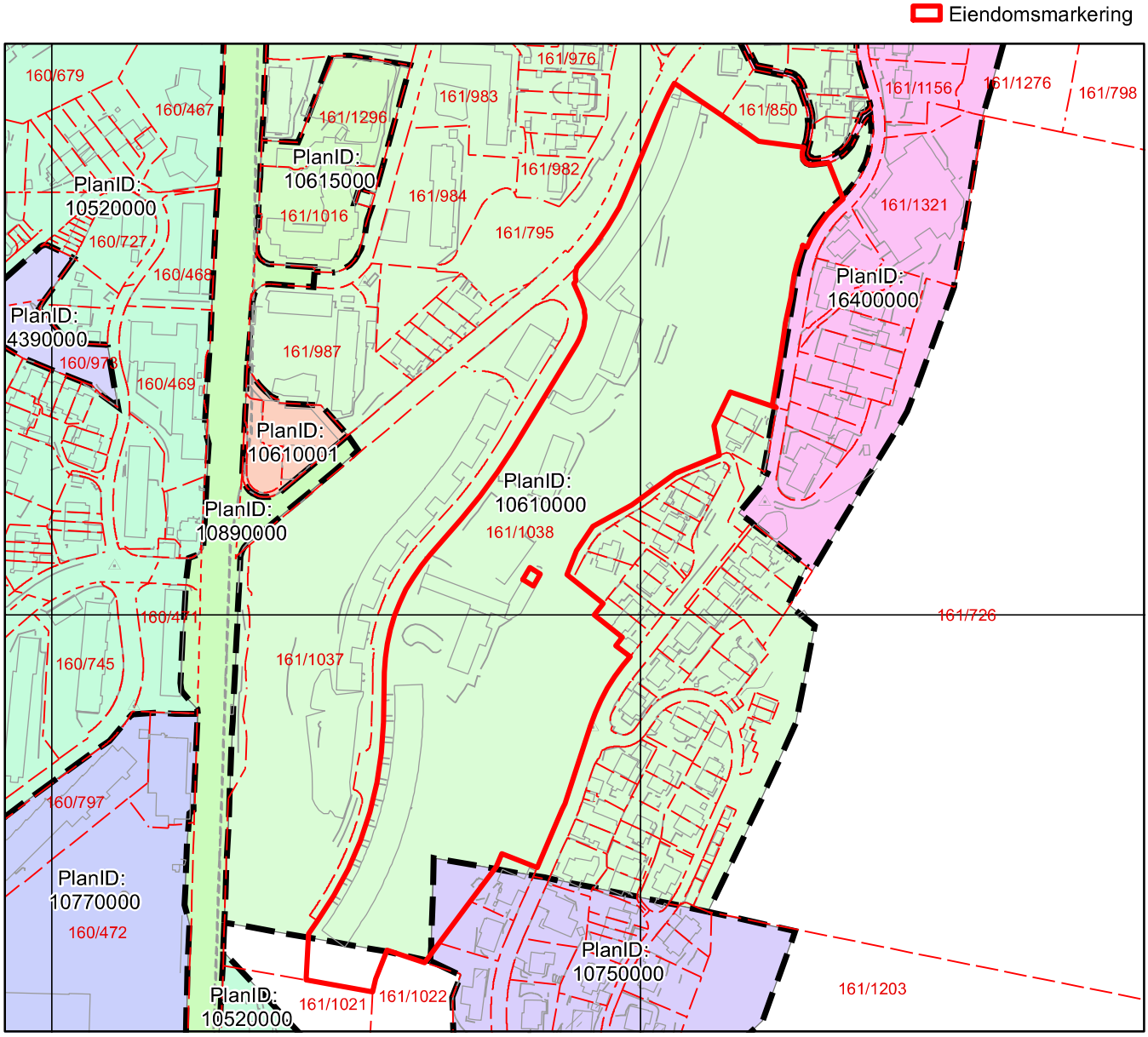
# Reguleringsplan på grunnen - oversikt

N

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3000 Gnr/Bnr/Fnr: 161/1038/0/0
Dato: 16.06.2025 Adresse: Strimmelen 8 m.fl.

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:
10610000, 10750000, 16400000



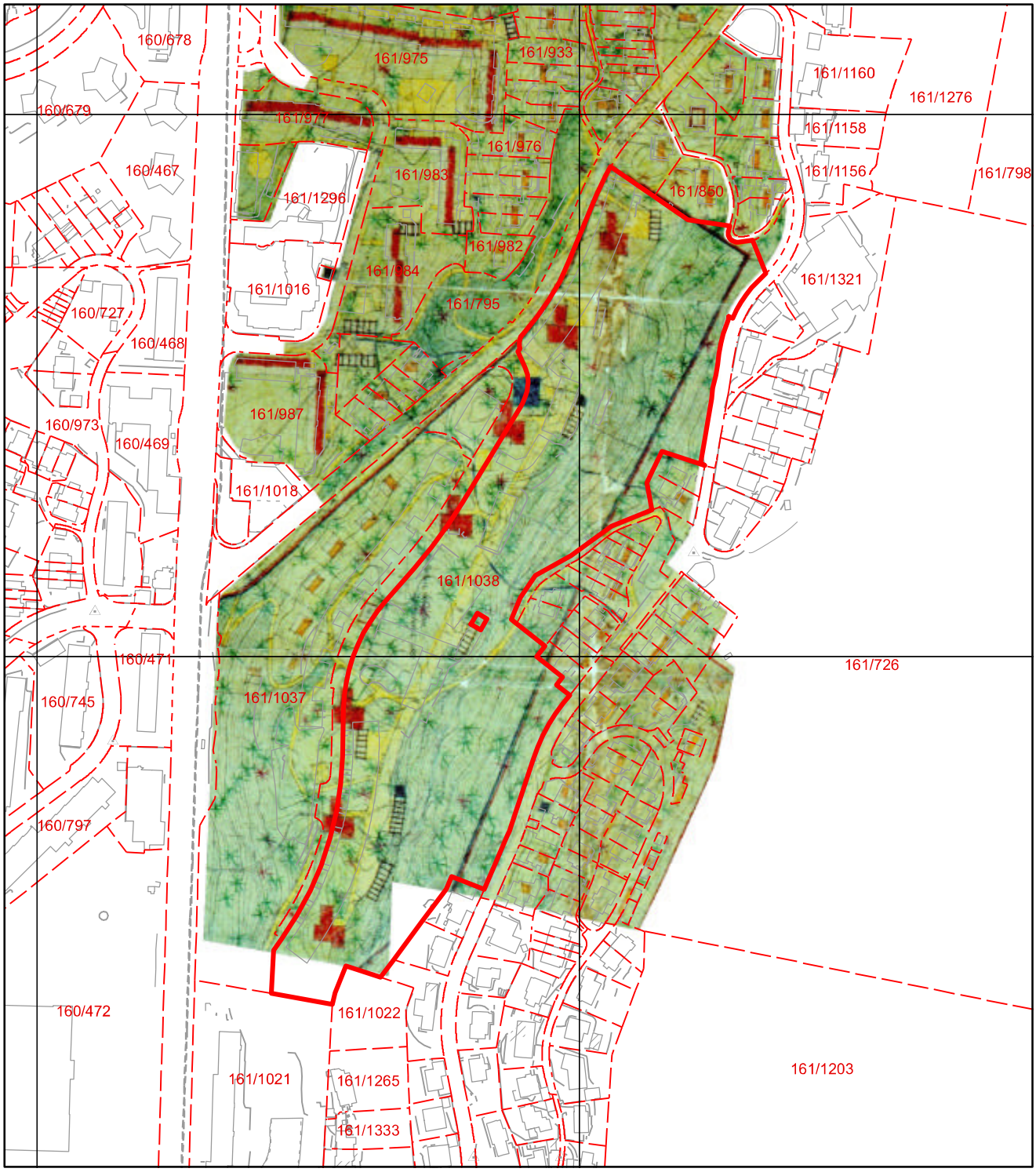
BERGEN KOMMUNE

# Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 10610000
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3000 Gnr/Bnr/Fnr: 161/1038/0/0
Dato: 16.06.2025 Adresse: Strimmelen 8 m.fl.

N

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



Forslag til reguleringsplan for

# BERGENSDALENS ÖSTLIGE DEL

B - 184

X·20/52

Mål 1:1000.

BG. FORM.
0928/52

2.b.J-nr.
0400/1952

Fremlagt i reguleringsrådets møte den 3/9.51

Fremlagt i reguleringsrådets møte den 7/2.57

2.b.J-nr.
1573/1952

Lantmäterimärke N:o 3

- Leiegårdsbebyggelse
- Åpen villamessig bebyggelse
- Garasjer
- Butikker
- Offentlige bygg
- Eksisterende bygg som beholdes
- Eksisterende bygg som skiftes
- Fornbautaplass
- Park, lekeplasser, ubebyggelige arealer.
- Transformatorkioskér.
- Begrensningslinje, opphevet
- Begrensningslinje, nåværend.

} bfr. reg råds vedtak av 12/4-51, bilag B 3

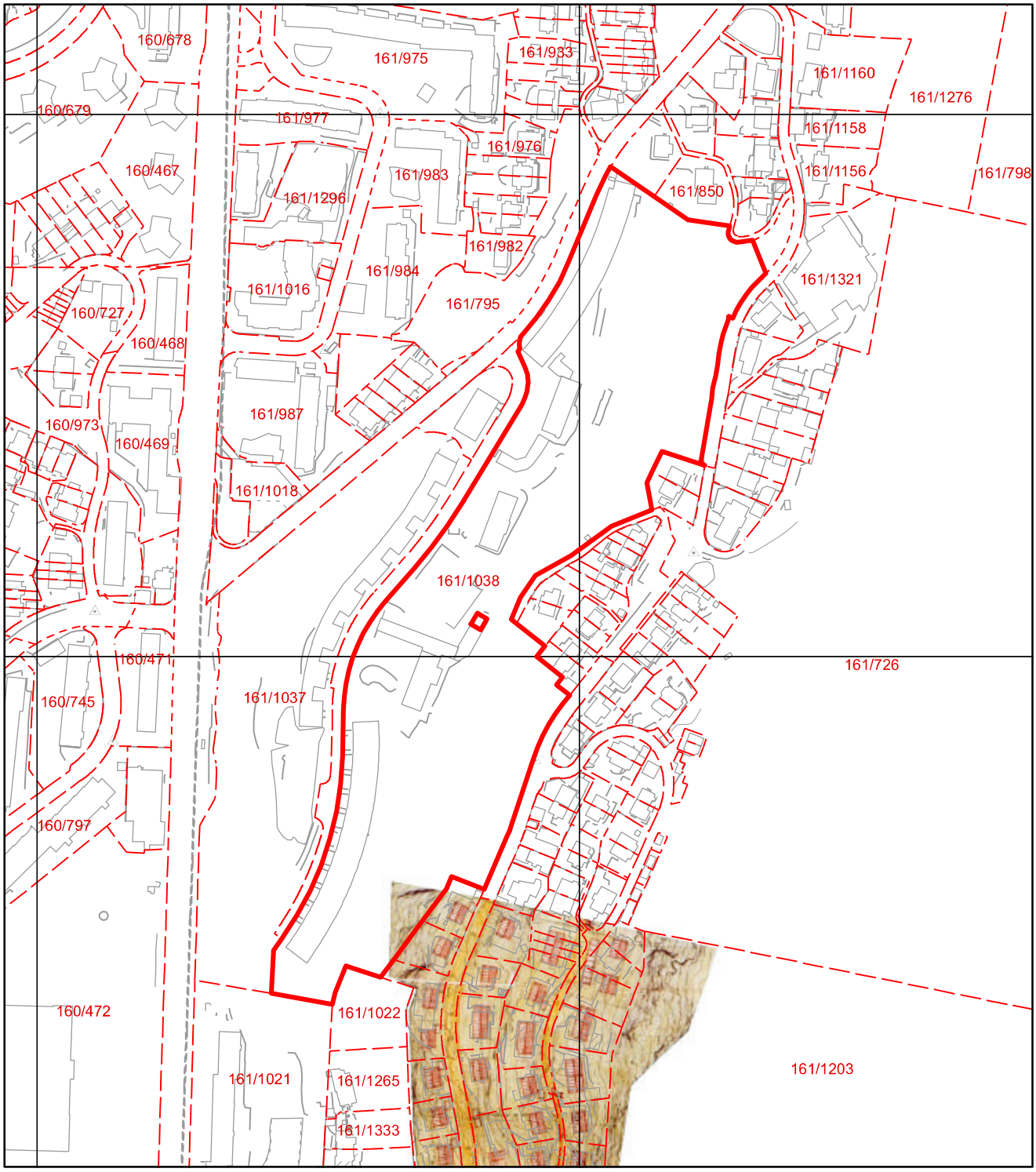
BERGEN KOMMUNE

# Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 10750000
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3000 Gnr/Bnr/Fnr: 161/1038/0/0
Dato: 16.06.2025 Adresse: Strimmelen 8 m.fl.

N

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



# KOLSTIEN GÅRD, SLETTEBAKKEN.
# FORSLAG TIL ENDRET REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN.

M. 1-500.


NY BEBYGGELSE


GARASJER


GARASJER, FREMTIDIG UTVIDELSE


LETT INDUSTRI


UTSKILTE TOMTER


BUTIKKER


PRIVATE GRØNTAREALER


FELLES —"—


EKSISTERENDE HUS SOM INNGÅR I PLANEN

REGULERINGSSJEFEN I BERGEN, DEN 23. JUNI 1953

RETTET 10-8-1953

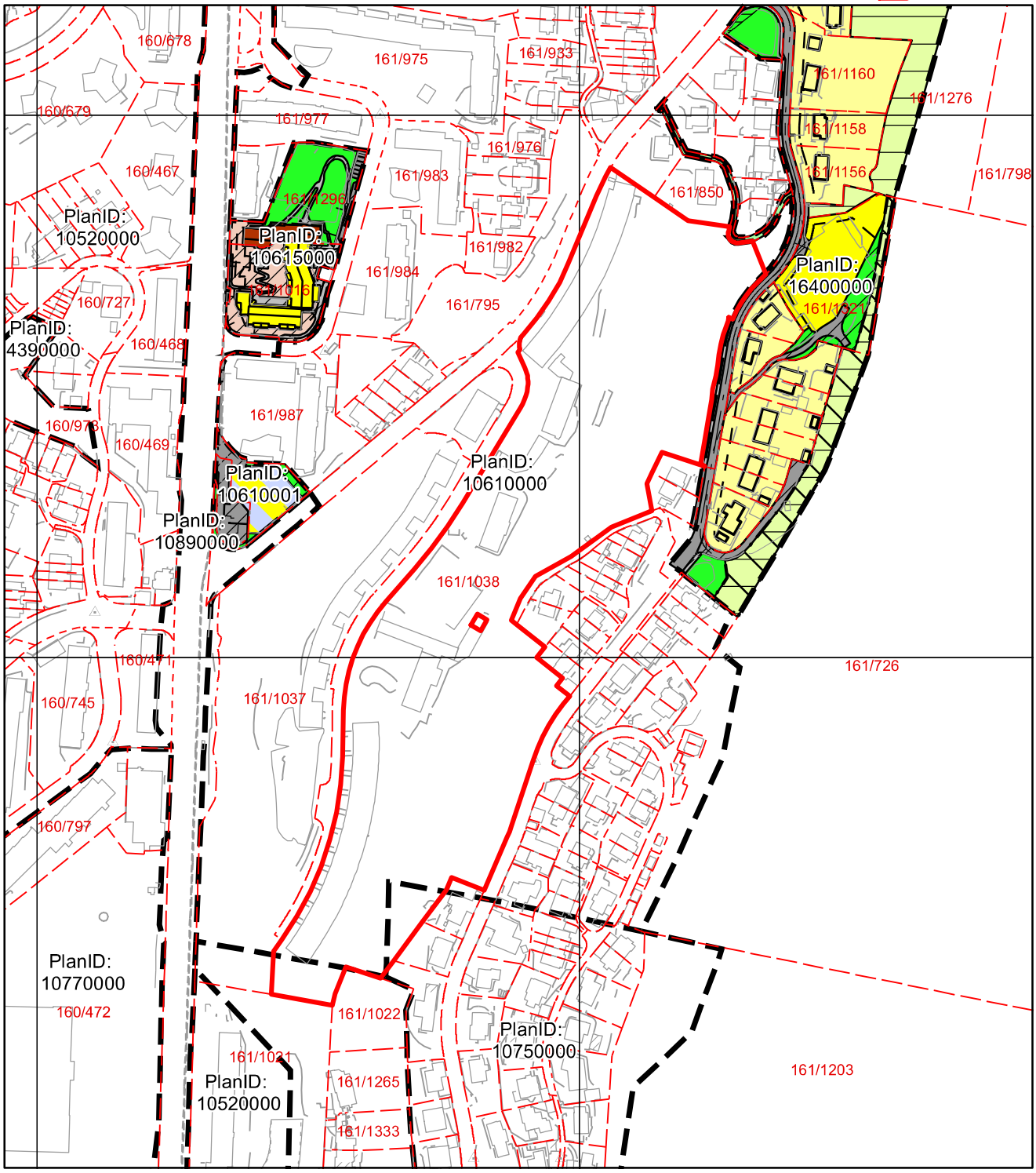
BERGEN KOMMUNE

# Reguleringsplan på grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3000 Gnr/Bnr/Fnr: 161/1038/0/0
Dato: 16.06.2025 Adresse: Strimmelen 8 m.fl.

N

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



# Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

## Juridisklinje


1211 - Byggegrense


1212 - Byggelinje


1213 - Planlagt bebyggelse


1214 - Bebyggelse som inngår i planen


1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet


1221 - Regulert senterlinje


1222 - Frisiktlinje


1225 - Regulert parkeringsfelt


1227 - Regulert støyskjerm


1228 - Regulert støttemur

## Begrensningsgrense gammel lov


Reguleringsplan restriksjonsgrense

## Hensynssonegrense


Reguleringsplan hensynssonegrense

## Begrensningsområde gammel lov


540 - Rasfare


640 - Frisiktsone

## Plangrense


Reguleringsplanomriss

## Formålsgrense


Reguleringsplan formålsgrense

## Reguleringsformål §25 eldre PBL


Frittliggende småhusbebyggelse


Blokkbebyggelse


Allmennyttig barnehage


Kjørevei


Gangveg


Parkeringsplass


Turveg


Anlegg for lek


Friluftsområde (på land)


FELLESOMRÅDER


Felles avkjørsel


Felles gangareal


Felles parkeringsplass


Felles lekeareal for barn


Felles grøntareal


Bolig / Forretning

BERGEN KOMMUNE

# Kommuneplanens arealdel

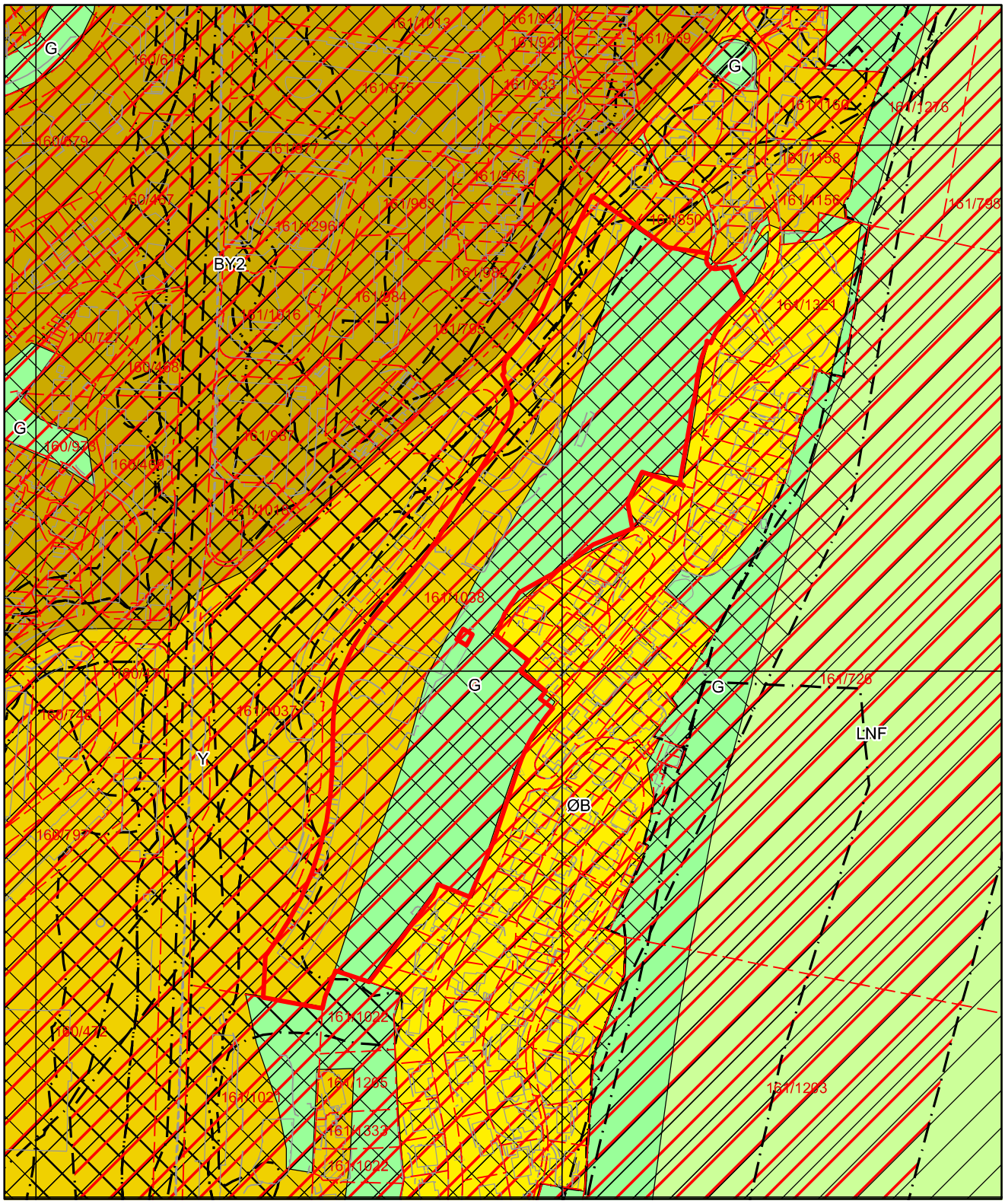
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3000
Dato: 16.06.2025

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 161/1038/0/0
Adresse: Strimmelen 8 m.fl.

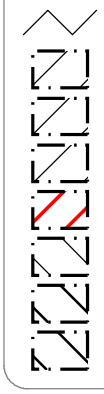
N

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

LNF

BERGEN KOMMUNE

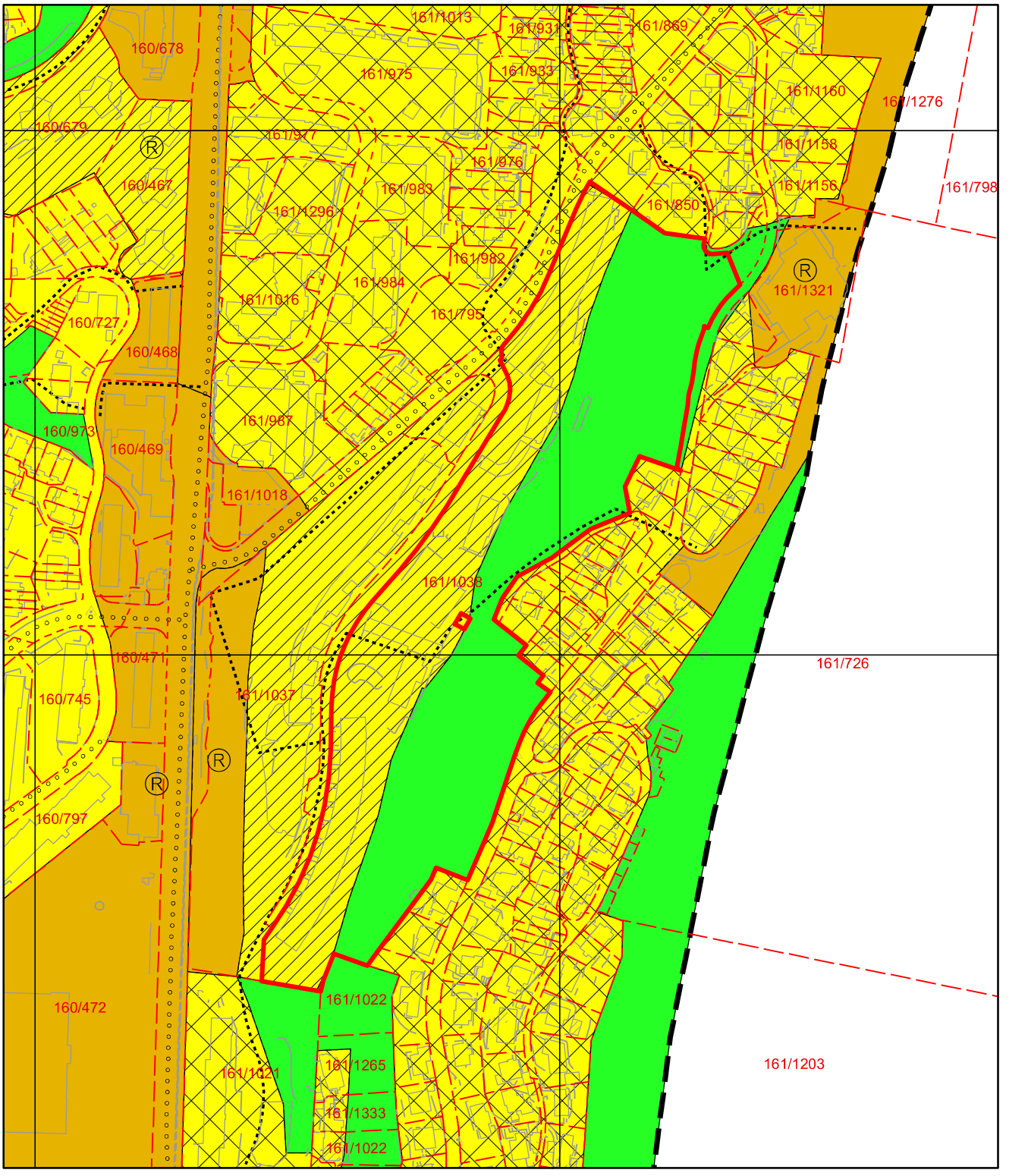
# Kommunedelplan

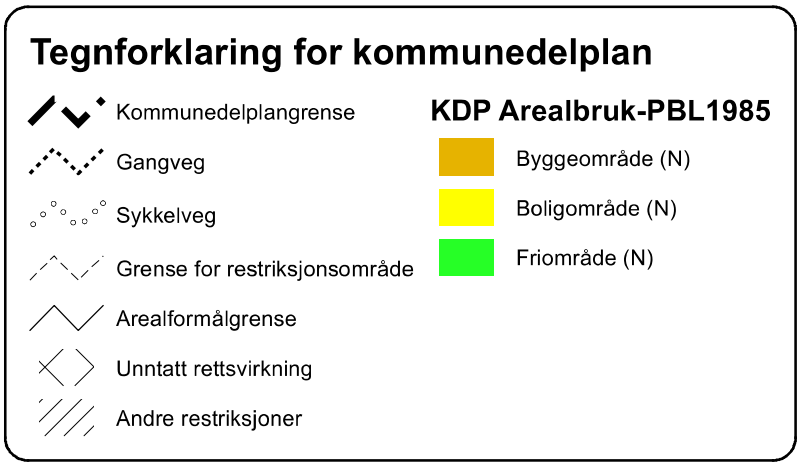
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3000
Dato: 16.06.2025

Arealplan-ID: 9730000
Gnr/Bnr/Fnr: 161/1038/0/0
Adresse: Strimmelen 8 m.fl.

N

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




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

# VEDTEKTER

# 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.

# HUSORDENSREGLER

# 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

# LØSØRE OG TILBEHØR

**OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN**
**Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.**

## Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

**1.** HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

**2.** HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

**3.** VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

**4.** TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

**5.** BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

**6.** GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

**7.** KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

**8.** MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9.** AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10.** SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11.** LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

**12.** INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13.** UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14.** POSTKASSE medfølger.

**15.** UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16.** FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17.** SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18.** GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19.** BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20.** BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21.** SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22.** GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# BUD OG BUDGIVNING




GI BUD MED BANKID

**På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.**

IDENTIFISER MED BANKID

**Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.**

REGISTRERING AV BUD

**Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.**

ELEKTRONISK SIGNERING

**BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.**

BUDRUNDEN

**Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.**

# BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

**Adresse**:
Strimmelen 8
Andelsnr. 222 Orgnr. 953008378 i Bergen kommune

**Oppdragsnummer:**
194-25-0191


**Meglerforetak:** Vikebø & Jørgensen Nybygg AS

**Saksbehandler:** Synnøve Sletten Karlsbakk

**Telefon / Mobil:** 55 55 97 97 / 91 88 15 74

**E-post:** synnove.karlsbakk@privatmegleren.no


**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:**

**Kjøpesum** **Kr** ----------

**Beløp med bokstaver** **Kr** ----------

*+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven*

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den** ---------- **Kl.** ----------

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger*

Eventuelle forbehold: ----------

----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Låneinstitusjon: | ---------- | Referanse og tlf nr: | ---------- |
| Lånt kapital: | ---------- | Kr | ---------- |
| Egenkapital: | ---------- | Kr | ---------- |
| **Totalt:** | ---------- | **Kr** | ---------- |

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

| | | | |
|---|---|---|---|
| Navn: | | Navn: | |
| Fødselsdato: | | Fødselsdato: | |
| Adr: | | Adr: | |
| Postnr: | Sted: | Postnr: | Sted: |
| Tlf: | E-post: | Tlf: | E-post: |
| Dato: | Sign: | Dato: | Sign: |

*Kopi av legitimasjon*

*Kopi av legitimasjon*

***Forbrukerinformasjon om budgivning***

***Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.***

*Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.*

*Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.*

*Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.*

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

# Notater