PRIVATMEGLEREN
VIKEBØ & JØRGENSEN

STRIMMELEN 20

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Nabolagsprofil

Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Strimmelen 20, 5097 BERGEN
BERGEN kommune
gnr. 161, bnr. 1038
Andelsnummer 315

Sum areal alle bygg: BRA: 64 m² BRA-i: 60 m²



Befaringsdato: 01.10.2026 **Rapportdato:** 01.10.2026 **Oppdragsnr.:** 12299-3472 **Eiendomsverdi ref nr:** YM1446

Autorisert foretak: Henne Takst AS

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

Norsk takst

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

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

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

Henne Takst AS

Henne Takst AS ble etablert i 2013 og eies og drives av Daniel Henne. Selskapet tilbyr profesjonelle tjenester innen bolig- og eiendomssegmentet, herunder:
-Tilstandsrapport etter gjeldende standarder
-Verdi- og lånetakster
-Konsulenttjenester (uavhengig kontroll, byggesak, rådgivning m.m.)

Daniel Henne utdannet seg til tømrer i 2005 og videre til byggmester ved Bergen Fagskole i 2010. I 2012/2013 fullførte han takstutdanningen gjennom NEAK og har siden arbeidet som uavhengig takstmann.
Med flere års erfaring fra ulike roller i bygg- og anleggsbransjen – både som tømrer og byggeleder – har Henne opparbeidet seg bred og solid kompetanse. Henne Takst AS skal kjennetegnes av grundighet, faglig integritet og kvalitetsbevisst arbeid

***NB: Rapporten må leses i sammenheng med punktet «Forutsetninger for tilstandsrapporten – ansvarsbegrensning og mandatavgrensning». Bruk av rapporten innebærer aksept av de forutsetninger og ansvarsbegrensninger som fremgår der.

Rapportansvarlig

Daniel Henne

hennetakst@gmail.com
909 48 327

Henne Takst AS
Øvre Våganeset 27
5106 ØVRE ERVIK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Henne Takst AS
Øvre Våganeset 27
5106 ØVRE ERVIK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

BESKRIVELSE - FELLES BYGNINGSMASSE

Høyblokk over 11.etg med adkomst via felles trappeoppgang/heis og utvendig svalgang.

Grunn og fundamenter:
Bygningen har en grunnmur av betong.

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

Takkonstruksjon:
Flatt tak med antatt yttertekking av sveisepapp.

Referansenivå
Bygningen er oppført i 1957. Opprinnelige bygningsdeler vurderes mot relevant byggeskikk og krav på søknads- og utførelsestidspunktet. Senere utskiftede eller rehabiliterte bygningsdeler vurderes mot referansenivået for de aktuelle arbeidene, så langt tidspunkt og omfang er avklart.
Rapportens undersøkelsesomfang bygger på forskrift til avhendingslova – tryggere bolighandel. For valg av tilstandsgrad benyttes kriteriene i NS 3600:2025 med tilhørende rettelser.
Arealene oppgis etter NS 3940:2023. Elektriske og branntekniske forhold omtales uten tilstandsgrad.
Leiligheten er opplyst oppusset i 2026, med arbeider på blant annet bad, kjøkken, vann- og avløpsinstallasjoner og elektrisk anlegg. Vinduer er fra 2014, og balkongdøren er fra 2015.
Oppgraderingen i 2026 innebærer ikke at bygningens opprinnelige konstruksjoner eller felles tekniske anlegg er fornyet samtidig. Dokumentasjon på de utførte arbeidene må sees i sammenheng med hvilke bygningsdeler og løsninger den faktisk omfatter.
Badet er ifølge eier ikke tatt i bruk etter oppussingen. Det er fremlagt dokumentasjon fra utførende foretak for membran -/flisarbeider, elektro og VVS. Hulltaking er ikke utført.
Undersøkelsen av tilliggende konstruksjoner er begrenset til tilgjengelig dokumentasjon og fuktsøk på badets overflater. Normale utslag ved overflatekontrollen dokumenterer ikke fuktforholdene i alle bakenforliggende materialer.
Rapporten gjelder den aktuelle bruksenheten og de bygningsdelene og tilleggsarealene som er særskilt undersøkt. Felles konstruksjoner og felles tekniske installasjoner er ikke fullstendig tilstandsvurdert. De enkelte rapportpunktene beskriver kontrollomfang og begrensninger.

Kort sammendrag av tilstand / konklusjon
Leiligheten er opplyst oppusset i 2026 og har flere nyere overflater og tekniske installasjoner. Ved befaringen 01.10.2026 er de tilstandsvurderte bygningsdelene gitt TG1, med unntak av tilliggende konstruksjoner til badet, som er gitt TGIU. Rapporten beskriver ingen bygningsdeler med TG2 eller TG3.
Badet er oppusset i 2026 og er ifølge eier ikke tatt i bruk etter arbeidene. Fallforholdene er kontrollert med laser, og det er målt ca. 35 mm høydeforskjell fra topp membran ved dør til slukrist. Sluket er av plast med vannlås og klemring, og det er registrert synlig mansjett og membran ved sluket.
Dokumentasjon på utførelsen foreligger.
Det er gjennomført fuktsøk på badets tilgjengelige overflater uten unormale utslag på kontrollstedene. Tilliggende, lukkede konstruksjoner er ikke undersøkt ved hulltaking og innvendig fuktmåling. TGIU gjelder denne kontrollbegrensningen og innebærer ikke at fukt eller skade er påvist, eller at badet som helhet er gitt TGIU.
Vinduer, ytterdører og balkong er vurdert til TG1. Kjøkkenet har komfyrvakt og automatisk lekkasjesikring. Ved fuktsøk ble det ikke registrert unormale utslag i de undersøkte områdene ved kjøkkenbenk og gulv. Vanninstallasjonen har rør-i-rør-system, og varmtvannsberederen er fra 2026.

MERK – mandatavgrensning, metode og ansvarsbegrensning
Denne tilstandsrapporten er utarbeidet etter forskrift til avhendingslova, tryggere bolighandel. Rapportens innhold og undersøkelsesomfang bygger på forskriftens minimumskrav. For valg av tilstandsgrad benyttes kriteriene i NS 3600:2025, med tilhørende rettelser der dette er relevant.

Oppdraget omfatter de undersøkelser, registreringer og vurderinger som følger av forskriftens minstekrav, med mindre annet uttrykkelig fremgår av rapporten. Det er ikke bestilt eller gjennomført utvidet kontroll, tilleggsundersøkelser, destruktive inngrep, teknisk spesialkontroll eller særskilt kontroll av forhold utenfor rapportens ordinære mandat. Rapporten gjelder de bygninger, bygningsdeler og arealer som er omfattet av det rekvirerte oppdraget. Tilleggsbygg, sekundærbygg, utvendige konstruksjoner, støttemurer, terrengforhold, installasjoner utenfor bygningen eller andre forhold som ikke er særskilt beskrevet, er ikke fullstendig kontrollert eller tilstandsvurdert.

For leiligheter, andelsleiligheter og seksjoner gjelder i tillegg egne avgrensninger for felles bygningsmasse og forhold utenfor boenheten. Undersøkelsen omfatter normalt kun den aktuelle bruksenheten, med mindre annet uttrykkelig fremgår av rapporten. Fellesarealer, felles konstruksjoner og felles tekniske anlegg er ikke fullstendig kontrollert eller tilstandsvurdert.
Rapporten bygger på en visuell og ikke-destruktiv kontroll av tilgjengelige bygningsdeler, samt enkle funksjonstester og målinger der dette følger av forskrift eller er særskilt beskrevet. Skjulte konstruksjoner, lukkede sjakter, skjulte rørføringer, skjulte elektriske installasjoner, konstruksjoner bak innredning, tildekkede flater og øvrige forhold som ikke var tilgjengelige på befaringsdagen, inngår ikke i vurderingsgrunnlaget.

Rapporten er ikke en full samsvarskontroll mot plan- og bygningslovgivningen, TEK, offentlige tillatelser, godkjente tegninger, produktdokumentasjon, FDV, prosjekteringsgrunnlag eller utførelsesdokumentasjon. Rapporten kan derfor ikke benyttes som dokumentasjon for at boligen eller utførte arbeider er forskriftsmessig prosjektert, godkjent eller utført.
Opplysninger fra eier, rekvirent, megler, forretningsfører, entreprenør, tidligere dokumentasjon eller andre tredjeparter er

Beskrivelse av eiendommen

lagt til grunn i den grad slike opplysninger er fremlagt og vurdert som relevante for rapportens mandat. Slike opplysninger er ikke kontrollert eller verifisert utover det som følger av rapportens kontrollomfang og det som var praktisk mulig ved befaringen.

Eventuelle orienterende opplysninger eller kommentarer utenfor forskriftens minimumsomfang er ikke å anse som en utvidelse av oppdraget eller en full tilstandsvurdering av de aktuelle forholdene, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten.

Rapporten er utarbeidet som beslutningsgrunnlag ved eierskifte. Den fritar ikke selger, kjøper eller øvrige parter fra egen opplysningsplikt, undersøkelsesplikt eller plikt til å innhente særskilt fagkyndig vurdering der det er behov for dette. Bygningssakkyndiges vurderinger og ansvar er begrenset til forhold som ligger innenfor rapportens mandat, kontrollomfang og tilgjengelige vurderingsgrunnlag på befaringsdagen. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler, forhold som ikke var synlige eller tilgjengelige ved befaring, feil eller mangler i tredjepartsopplysninger, senere endringer og forhold som krever spesialundersøkelser utenfor rapportens minimumsomfang.

Denne ansvarsbegrensningen gjelder bare så langt den er forenlig med gjeldende rett, og begrenser ikke ansvar som følger av ufravikelig lovgivning, forsett eller grov uaktsomhet.
Økonomisk ansvarsbegrensning / oppdragsvilkår
Rapportutkast og oppdragsvilkår/forutsetninger for oppdraget er oversendt oppdragsgiver/eier per e-post. Oppdragsgiver/eier har ved skriftlig tilbakemelding bekreftet at rapportutkastet og vedlagte oppdragsvilkår er gjennomgått og akseptert før endelig rapport er utstedt. I den utstrekning gjeldende rett tillater det, er Henne Takst AS sitt samlede økonomiske ansvar for krav knyttet til oppdraget, rapportens innhold eller eventuelle feil/mangler ved rapporten, begrenset til 100 % av oppdragets avtalte honorar eksklusive merverdiavgift.
Ansvarsbegrensningen gjelder samlet for krav som springer ut av samme oppdrag, uavhengig av om kravet bygger på kontrakt, erstatning, regress eller annet ansvarsgrunnlag.
Begrensningen gjelder ikke ved forsett eller grov uaktsomhet, og begrenser ikke ansvar som følger av ufravikelig lovgivning.
Begrensningen innebærer heller ingen reduksjon av rapportens undersøkelsesomfang eller de krav som følger av forskrift til avhendingslova, gjeldende bransjestandard eller rapportens uttrykkelige mandat.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1957

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater:
Gulvene er belagt med teppe, parkett og flis
Innvendige vegger er bekledd med malte overflater og flis
Himlinger består av malte overflater

Innvendige dører:

Hvite profilerte dører innvendig i leiligheten

VÅTROM Gå til side

Areal: 4,6 m²

Bad med flis på gulvet, flis på vegger og malt platekledning i himling med led downlights.
Utstyr: Dusj, veggtoalett og baderomsinnredning med servant samt belyst speil.

-Termostatstyrte varmekabler i gulv.
-Mekanisk avtrekk via baderomsvifte med tilluft under dør.
-Alder 2026
-Dokumentasjon foreligger i boligmappa.

KJØKKEN Gå til side

Kvik kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenvask

Integrert hvitevarer:

-Platetopp m/induksjon
-Stekeovn
-Kjøleskap m/frysedel
-Oppvaskmaskin

Avtrekk via kjøkkenventilator med kullfilter i platetopp

Komfyrvakt: JA
(Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400)
Fuktsensor med magnetventil på vanntilførsel: JA

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

VVS:
Vannrør i rør i rør med fordelerskap montert på badet.
Stoppekran i fordelerskap
Synlig avløp i plast

Arbeider utført av Vatten AS i 2026

Ventilasjon:
Avtrekk fra baderomsvifte på badet.
Avtrekk fra kjøkkenventilator via kullfilter
Øvrig naturlig ventilasjon

VVB:
Celeste varmtvannsbereder på 110L fra 2026 er montert i kjøkkenbenk

Arealer Gå til side

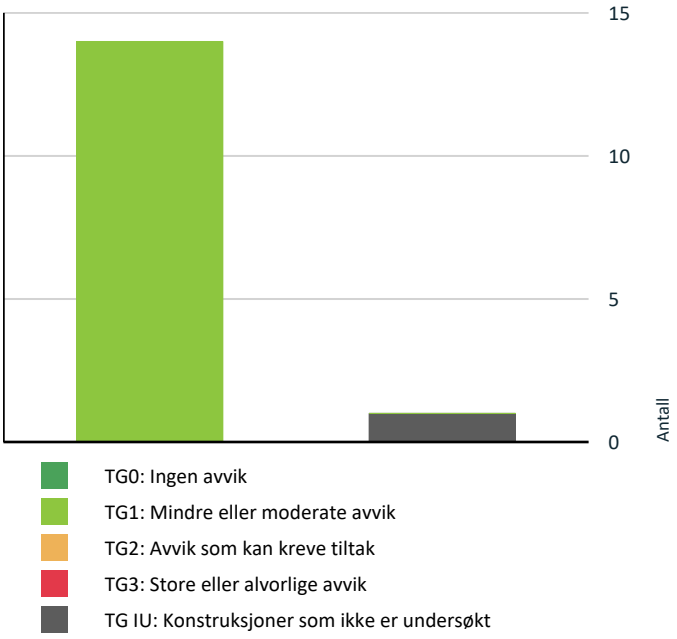
Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Henne Takst AS
Øvre Våganeset 27
5106 ØVRE ERVIK

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 4.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1957

Kommentar
Iht eiendomsverdi.no

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass i malte trekarmer fra 2014

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Glatt ytterdør
Balkongdør med 2-lags glass i malt trekarm fra 2015

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Fra stuen er det utgang til en balkong på ca 13 m²

VÅTROM

4.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Areal: 4,6 m²

Bad med flis på gulvet, flis på vegger og malt platekledning i himling med led downlights.

Utstyr: Dusj, veggtoalett og baderomsinnredning med servant samt belyst speil.

-Termostatstyrte varmekabler i gulv.
-Mekanisk avtrekk via baderomsvifte med tilluft under dør.

-Alder 2026
-Dokumentasjon foreligger i boligmappa.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

4.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flis på vegger
Malt platekledning i himling

Tilstandsrapport

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

4.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flis på gulv.

-Termostatstyrte varmekabler.

-Fallforholdene er kontrollert med laser på befaringsdagen. Det er målt ca. 35 mm høydeforskjell fra topp membran ved dør til slukrist.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

4.ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk med vannlås og klemring.
Det er registrert synlig mansjett og membran ved sluket. Det er ikke utført destruktive inngrep.

Det foreligger dokumentasjon på våtrommets utførelse i form av sjekkliste, bilder og utførelsesdokumentasjon.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier



4.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusj, veggtoalett og baderomsinnredning med servant samt belyst speil.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

4.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk via baderomsvifte med tilluft under dør.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

4.ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført. Badet er opplyst oppusset i 2026 og er ifølge eier ikke tatt i bruk etter arbeidene. Det er fremlagt dokumentasjon fra utførende foretak for membran-/flisarbeider, elektro og VVS.

Det er gjennomført fuktsøk på badets tilgjengelige overflater, uten registrering av unormale utslag på de undersøkte stedene på befaringsdagen.

Vurdering og kontrollbegrensning:
På bakgrunn av at badet er nylig oppusset, opplyst ikke tatt i bruk og at utførelsesdokumentasjon foreligger, er hulltaking vurdert å ha begrenset verdi som kontrollmetode på befaringsdagen.

Undersøkelsen er begrenset til tilgjengelige overflater og fremlagt dokumentasjon. Tilliggende, lukkede konstruksjoner er ikke undersøkt ved hulltaking og innvendig fuktmåling.

Normale utslag ved fuktsøk på overflatene avklarer ikke fuktforholdene i bakenforliggende materialer. Dokumentasjonen må vurderes ut fra hvilke arbeider og konstruksjonsdeler den faktisk omfatter, og innebærer ikke uten videre at alle skjulte materialer er undersøkt eller fornyet.

Konsekvens/tiltak:
Eventuelle skjulte fuktforhold eller eldre skader kan være uoppdaget, selv om overflatekontrollen ikke ga unormale utslag.

Fremlagte sjekklister, utførelsesdokumentasjon og opplysninger om produkter, sluktilslutning og rørarbeider bør oppbevares sammen med eventuelle garantidokumenter. Ved tegn til fukt, misfarging, unormal lukt eller endringer i overflatene bør det gjennomføres nærmere undersøkelser.

KJØKKEN

4.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kvik kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenvask

Integrert hvitevarer:

-Platetopp m/induksjon
-Stekeovn
-Kjøleskap m/frysedel
-Oppvaskmaskin

Avtrekk via kjøkkenventilator med kullfilter i platetopp

Komfyrvakt: JA
(Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400)
Fuktsensor med magnetventil på vanntilførsel: JA

Ved kontroll med fuktindikator ble det ikke registrert fukt i kjøkkenbenk eller gulv på befaringsdagen.
Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

4.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk fra kjøkkenventilator i platetopp med kullfilter

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrør i rør i rør med fordelerskap montert på badet.
Stoppekran i fordelerskap

Arbeider utført av Vatten AS i 2026

Kontrollen er begrenset til synlige og tilgjengelige deler av vanninstallasjonen i den aktuelle boligen. Store deler av røranlegget ligger skjult og er ikke undersøkt ved åpning av konstruksjonene. Eventuelle felles rørinstallasjoner er ikke kontrollert.

Tilstanden til skjulte rørføringer og koblinger er derfor ikke avklart gjennom undersøkelsen.

Årstall: 2026 **Kilde:** Egenerklæring



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlig avløp i plast

Bygningsdelen er ikke fullstendig vurdert i denne rapporten da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon. Tilstandsgrad settes primært på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring.
Avløpsrør er bare kontrollert i den aktuelle leiligheten. Felles rør, stigeledninger mm. er ikke kontrollert grunnet lite tilkomst.

Årstall: 2026 **Kilde:** Egenerklæring

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk fra baderomsvifte på badet.
Avtrekk fra kjøkkenventilator via kullfilter
Øvrig naturlig ventilasjon

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Celeste varmtvannsbereder på 110L fra 2026 er montert i kjøkkenbenk

Årstall: 2026 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med jordfeilautomatsikringer og overspenningsvern.

1. Når gjennomførte Det lokale eltilsynet eller annen kontrollinstans sist tilsyn, og hva var resultatet?
Ikke opplyst.

2. Når ble anlegget etablert eller sist totalrehabilitert?
2026

3. Forekommer det ofte at sikringer løser ut?
Nei

4. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
NEI

5. Finnes det kursfortegnelse, og samsvarer den med sikringene?
JA

6. Er det utført elektriske arbeider etter 1. januar 1999, og foreligger samsvarserklæring?
Det er opplyst om elektriske arbeider i forbindelse med oppussing av leiligheten i 2026. Dokumentasjon fra utførende foretak er fremlagt via samsvarserklæring

Forutsetning og kontrollbegrensning

Undersøkelsen er begrenset til en forenklet visuell kontroll av synlige og tilgjengelige deler av det elektriske anlegget samt innhentede opplysninger. Elektrofaglige målinger, demontering av elektriske komponenter og full funksjonskontroll inngår ikke.

Takstmannen har ikke elektrofaglig kompetanse til å gjennomføre en full teknisk tilstandsvurdering. Undersøkelsen erstatter ikke kontroll utført av Det lokale eltilsynet eller kvalifisert elektrofaglig personell.

Skjulte ledninger, koblinger og øvrige innbygde installasjoner er ikke tilgjengelige for visuell kontroll. Det kan derfor forekomme feil og mangler som ikke avdekkes gjennom undersøkelsen. Registrering av jordfeilautomatsikringer og overspenningsvern innebærer ikke at vernenes funksjon eller anleggets samlede sikkerhet er verifisert.

Vurdering og anbefalt oppfølging

Fremlagt dokumentasjon bør oppbevares sammen med eventuell samsvarserklæring og dokumentasjon på øvrige elektriske arbeider. Dokumentasjon for arbeidene på badet innebærer ikke at hele det elektriske anlegget er fornyet eller kontrollert.

Behovet for videre undersøkelser vurderes ut fra anleggets alder, eieropplysninger, tilgjengelig dokumentasjon og eventuelle registrerte avvik. Ved behov for en dokumentert teknisk tilstandsvurdering anbefales kontroll etter NEK 405-2-3, utført av personell og virksomhet med relevant kompetanse og

sertifisering.





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er registrert røykvarsler og håndslokkeapparat i boligen på befaringsdagen.

Forutsetning og kontrollbegrensning:
Registreringen bekrefter at utstyret er til stede, men dokumenterer ikke alene utstyrets funksjon, kapasitet eller tilstrekkelig dekning i boligen.
Undersøkelsen innebærer ikke en fullstendig brannteknisk kontroll.

Henne Takst AS
Øvre Våganeset 27
5106 ØVRE ERVIK

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

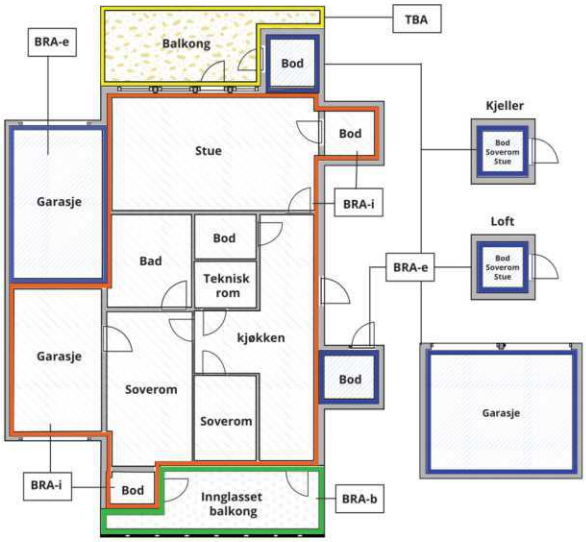
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Henne Takst AS
Øvre Våganeset 27
5106 ØVRE ERVIK

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller		2		2	
1.etasje		2		2	
4.etasje	60			60	13
SUM	**60**	**4**			**13**
SUM BRA	**64**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod	
1.etasje		Bod	
4.etasje	Entré, soverom, soverom 2, stue/kjøkken, bad		

Kommentar

- Arealene er oppmålt på stedet med håndholdt laser etter NS 3940:2023.

Takhøyde i stuen er 2,43m

Entre 4,7 m²
Soverom 12,4 m²
Stue/kjøkken 26,1 m²
Soverom 8 m²
Bad 4,6 m²

Areal summert sammen rom for rom vil være mindre enn oppgitt total areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger, evt piper, sjakter og trapper. Avvik i oppgitte arealer vil kunne forekomme.

Iflg eier/oppdragsgiver disponerer leiligheten følgende arealer:
- Ekstern bod i 1.etasje på ca 2 m² samt ekstern bod i kjeller på ca 2 m²

Arealer/tilleggsdeler er angitt av eier/oppdragsgiver og er målt med håndholdt laser på befaringsdagen, uavhengig av hva som er formell eierstatus.

Lovlighet

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Leiligheten ble oppusset i 2026:

Rørlegger: Vatten AS
Membran: Bad, flis og bygg Trijonis
Elektro: Nevy Elektro

Henne Takst AS
Øvre Våganeset 27
5106 ØVRE ERVIK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.10.2026	Daniel Henne	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	161	1038		0	41562.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse
Strimmelen 20, 5097 Bergen

Hjemmelshaver
Bergen Kommune, Strimmelen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0401/STRIMMELEN BORETTSLAG	953008378	H0401		Sletten Sivert Andre

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
315

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Generelle opplysninger om eiendommen kan være hentet fra Eiendomsverdi.no.	Gjennomgått		Nei
Eier		Eier har gitt generelle opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått		Nei

Henne Takst AS
Øvre Våganeset 27
5106 ØVRE ERVIK

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Henne Takst AS
Øvre Våganeset 27
5106 ØVRE ERVIK

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 21.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen	Oppdragsnr.	74260463
Addresse	Strimmelen 20		
Postnr.	5097	Sted	BERGEN
Selgers navn	Sivert Sletten		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2026

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

0

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Totalrenovert bad med nytt rør-i-rør system fra Vatten AS og membrann fra Bad, Flis & Bygg Trijonis.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Totalrenovert bad med nytt rør-i-rør system fra Vatten AS og membrann fra Bad, Flis & Bygg Trijonis.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Helt ny membran.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Ny sluk

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

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

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

Alt nytt elektrisk fra Nevy.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Alt nytt elektrisk fra Nevy.

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Nytt rør-i-rør fra Vatten AS.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Nytt rør-i-rør fra Vatten AS.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

og ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Nevy har gjort alt nytt elektrisk. Nye sikringer og alt nytt.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Nevy har gjort alt nytt elektrisk. Nye sikringer og alt nytt.

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

og
ufaglært

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

☑ Jeg ønsker 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 21.09.2026

Signert av *Sivert Sletten*

Initialer selger:
S S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse	
Strimmelen 20, 5097 BERGEN	
Dato for energimerking **02.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-362900**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **139750292**
Gårdsnummer **161**	Bruksnummer **1038**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0401**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **1957**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **60,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **60,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
138,03

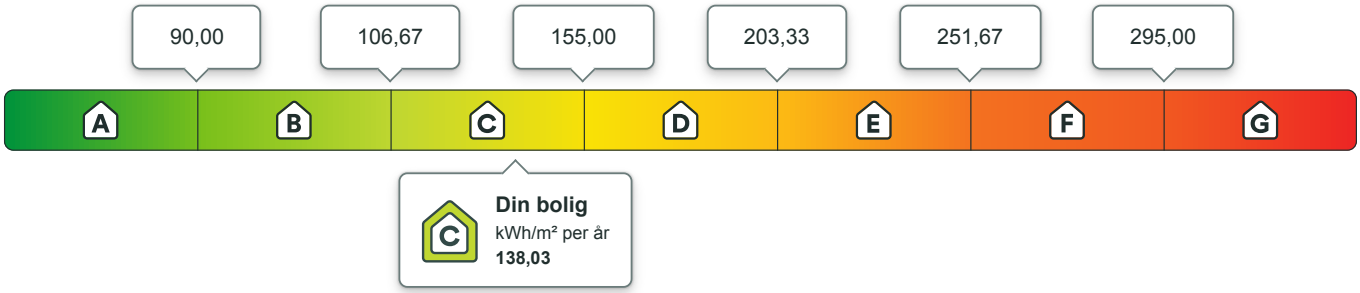
Strimmelen 20, 5097 BERGEN

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
12 816,67	**134,58**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Strimmelen 20, 5097 BERGEN

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Strimmelen 20, 5097 BERGEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: 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 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: 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 14: 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 15: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: 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 på varmeanlegg

Tiltak 21: 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.

Tiltak 22: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid 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 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 på elektriske anlegg

Tiltak 24: 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.

Tiltak 25: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

Strimmelen 20

Nabolaget Landåstorget/Strimmelen - vurdert av 138 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Familier med barn
- Studenter

SKOLER

Landås skole (1-7 kl.) 465 elever, 32 klasser	11 min 0.9 km
Slettebakken skole (1-7 kl.) 399 elever, 24 klasser	14 min 1.2 km
Fridalen skole (1-7 kl.) 440 elever, 37 klasser	16 min 1.4 km
NTG-U Bergen (8-10 kl.) 196 elever, 12 klasser	20 min 1.7 km
Storetveit skole (8-10 kl.) 434 elever, 26 klasser	7 min 2.9 km
Langhaugen videregående skole 567 elever, 21 klasser	14 min 1.2 km
NTG Brann Stadion	20 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Strimmelen 20 Linje 84	0 min 0 km
Sletten Linje 1	11 min 1 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	11 min 5.5 km
Bergen Flesland	21 min

BARNEHAGER

Erleveien barnehage (1-5 år) 70 barn	6 min 0.4 km
Mannsverk barnehage (1-5 år) 37 barn	7 min 0.6 km
Sletten barnehage (1-6 år) 40 barn	9 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Landås	4 min
Rema 1000 Nattland	9 min

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

VARER/TJENESTER

Sletten Shoppingsenter	11 min
Apotek 1 Nattland	5 min
Sletten Vinmonopol	11 min

SPORT

Mannsverkbanen	8 min
Rugdeveien 15	8 min
MOVA Landås	7 min
Feel24 Landås	9 min

«Sentrumsnært, men samtidig rolige og fine omgivelser»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

—

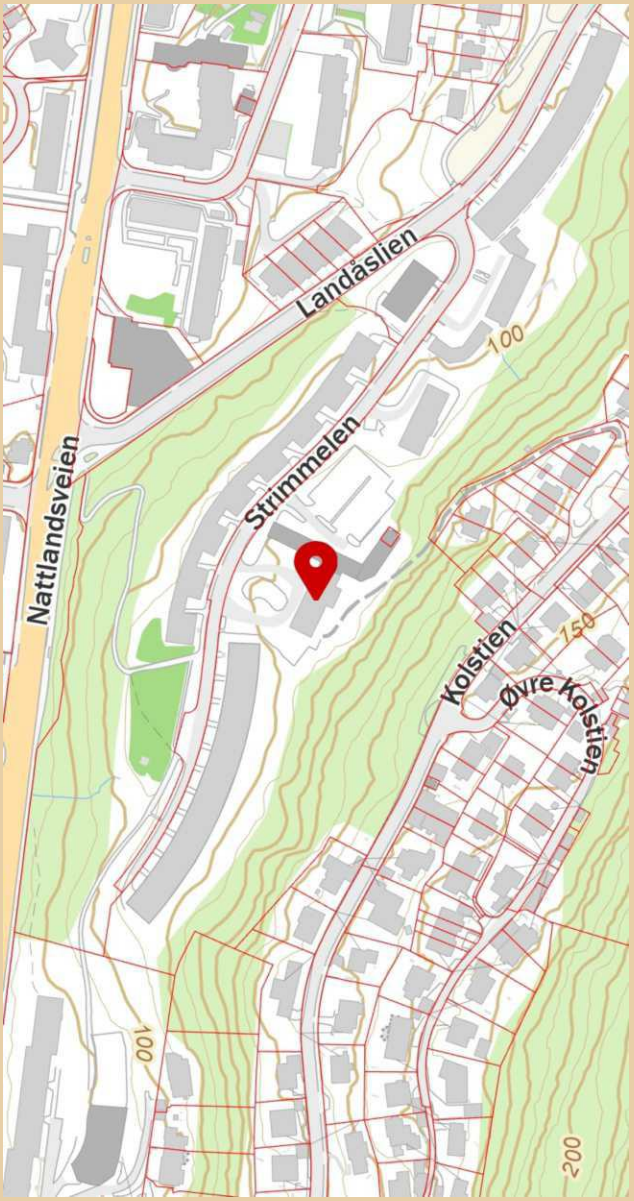
Støynivået
Lite støynivå 81/100

—

Vedlikehold hager
Godt velholdt 77/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil



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

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

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

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING I STRIMMELEN BORETTSLAG

TIDSPUNKT: **Onsdag 08. april 2026, kl.18.00**
(fremmøte fra kl.17.30)

STED: **FRITIDSSENTERET, Strimmelen 18**

Vel møtt!

Styret i Strimmelen Borettslag

Klipp av (leveres ved inngangen for registrering)

Deltager på ekstraordinær generalforsamling, Strimmelen Borettslag.

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

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

☐ **Jeg møter med fullmakt fra andelseier**

(Kryss av det som passer)

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

OBS! Kun en fullmakt per deltaker!

DAGSORDEN

1. Konstituering
- a) Godkjenning av innkalling
- b) Antall fremmøtte (antall andeler representert)
- c) Valg av møteleder
- d) Valg av referent
- e) Valg av protokollunderskrivere
- f) Valg av tellekorps
- g) Godkjenning av dagsorden

2. Rapport fra styret vedlegg 1

3. Godkjenning av årsregnskap vedlegg 2

4. Godtgjørelse til styret vedlegg 3

5. Valg av: vedlegg 4
- Styre- og varamedlemmer
- Valgkomite

6. Innkomne forslag:
- Fra styret vedlegg 5
- Fra Martin Uthaug

Vedlegg 1

RAPPORT 2025 FOR STRIMMELEN BORETTSLAG

1. Lagets virksomhet

Borettslagets formål er å gi andelseier bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og å drive virksomhet som står i samsvar med denne. Laget holder til i Bergen kommune.

2. Styret og styrets arbeid

2.1 Styrets sammensetning

Styreleder:	Per Kåre Clausen (Forsikring og økonomi)
Nestleder:	Thorbjørn Berg Ilstad (Økonomi og dugnadsansvarlig)
Styremedlem:	Håkon Eriksen (Sekretær, HMS ansvarlig og ladestasjoner)
Styremedlem:	Tone Digranes (Utleie selskapslokaler)
Styremedlem:	Erlend Thiem (Tekniske anlegg, vedlikehold, parkering/garasje og ladestasjoner)
1. varamedlem:	Kjetil Vestfossen
2. varamedlem:	Grete Gjertsen

2.2 Møtevirksomhet

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt en ekstraordinær generalforsamling og 11 styremøter hvor ca. 160 protokollerte saker har vært behandlet. Det har også vært avholdt møter med ulike servicepartnere.
Styret har hatt god kontakt med forretningsføreren om den daglige drift av borettslaget.

2.3 Saker som har vært behandlet

- Vedlikehold
- Oppsigelse av driftskoordinator
- Ny og utvidet avtale med OKV
- Forsikringssaker
- Innvendig og utvendig HMS i borettslaget
- AltiBox
- Heiser
- Ringeapparater i Strimmelen 24 - 46
- Gangvei fra Strimmelen 31 og ned til Nattlandsveien
- Brannsikkerhet
- Bytte av radiatorer

- Varmeanlegg
- Salg av vaktmesterleilighet
- Salg av hybler
- Salg av næringslokaler
- Uteområde

2.4 Saker under arbeid og planlegging
- Flaggheising
- Vedlikehold
- Gangvei fra Strimmelen 31 og ned til Nattlandsveien
- Salg av vaktmesterleilighet
- Salg av hybler
- Salg av næringslokaler
- Uteområde
- Oppgradering av gulvbelegg i selskapslokalene
- Oppussing av salongen med ny kjøkkenkrok

3. Borettslagets drift og økonomi

3.1 Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen for borettslaget er i henhold til kontrakt utført av
BOB BBL v/Annike Lindtner
Borettslagets revisor er KPMG AS v/Velaug A. Erdal.

3.2 Borettslagets eiendomsmasse og forsikring

Borettslaget består av i alt 338 enheter.
Borettslaget er fullverdiforsikret i Tryg Forsikring.
Forsikringen omfatter **ikke innbo og løsøre.**
Egenandel ved skader i 2025 var kr.10.000,-

Hvis sameiets forsikring skal benyttes må beboere straks ta kontakt med forsikringsansvarlig Per Clausen på telefon 48119779 slik at skademelding kan bli sendt forsikringsselskapet.

4. Økonomi

4.1 Vedlikehold
Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene, og at virkelig verdi av bygningene er høyere enn den bokførte verdi som står oppført i regnskapet.

4.2 Kommentarer til resultatregnskapet for 2025
Se regnskapet for kommentar.

5. Bomiljø/sosiale aktiviteter/dugnadsarbeid

Det er i 2025 avholdt dugnad. I tillegg er det avholdt juletre tenning hvor Landås Skoles Musikkorps stod for det musikalske innslaget. Etterpå ble det servert pepperkaker og gløgg.

6. Forhold som har inntrådt etter regnskapsårets utløp

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold etter regnskapsårets utløp som påvirker vedlagte årsregnskap.

7. Forutsetning om fortsatt drift

Styret bekrefter at forutsetninger for fortsatt drift av borettslaget er lagt til grunn ved utarbeidelsen av årsregnskapet.

8. Arbeidsmiljø

Borettslaget har ingen ansatte.

9. Likestilling

Styresammensetning: I styret er det 2 kvinner og 5 menn.

10.Forurensning av det ytre miljø

Borettslaget kan ikke anses å forurense det ytre miljø. Avfallshåndtering er forsvarlig og blir håndtert gjennom godkjente kanaler. Kildesortering er ivaretatt så langt det lar seg gjøre.

Landås 10. mars 2026

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

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

Til generalforsamlingen i Strimmelen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Strimmelen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: PTCS6-IJDTP-T3R6T-OE7R5-EVZ3Q-C6OFN

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo Arendal Bergen Drammen Hamar Molde Stavanger Trondheim Tynset

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Bergen
KPMG AS

Velaug A. Erdal
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: PTCS6-IJDTP-T3R6T-OE7R5-EVZ3Q-C6OFN

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

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

Velaug Annette Erdal
Statsautorisert revisor
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5993-4-2568420
IP: 77.18.xxx.xxx
2026-03-13 08:01:27 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: PTCS6-IJDTP-T3R6T-OE7R5-EVZ3Q-C6OFN

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

Strimmelen Borettslag

2025

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2025

Strimmelen Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	22 511 392	21 160 468	22 569 260	22 480 060
Andre inntekter	3	302 857	305 790	233 500	200 000
Sum inntekter		**22 814 249**	**21 466 258**	**22 802 760**	**22 680 060**
Driftskostnader					
Dugnad	4	89 330	107 283	100 000	100 000
Styrehonorar	4, 5	682 500	340 000	470 000	500 000
Arbeidsgiveravgift	4	108 828	63 067	80 400	84 600
Avskrivninger	6	529 640	546 162	517 390	519 000
Andre kostnader fellesanlegg		2 334 965	2 280 822	2 500 000	2 200 000
Felles strøm og varme		813 643	811 137	830 000	830 000
Festeavgift/tomteleie		96 300	96 300	96 300	96 300
Kommunale avg. og eiendomsskatt		4 319 603	3 886 546	4 280 000	4 800 000
Andre driftskostnader	7	3 962 276	3 662 160	3 842 500	3 877 200
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	44 158	78 202	170 000	545 000
Vedlikehold	9	2 240 917	1 900 893	2 345 000	2 565 000
Forretningsførsel		440 527	413 667	433 000	455 680
Revisjonshonorar		33 500	31 875	33 500	35 200
Andre konsulenthonorarer		255 548	44 863	110 000	110 000
Kontingent		92 700	92 400	92 700	108 150
Forsikring		1 384 453	1 205 917	1 385 000	1 523 000
Sikringsfond		23 252	20 980	21 000	24 000
Sum driftskostnader		**17 452 140**	**15 582 274**	**17 306 790**	**18 373 130**
Driftsresultat		**5 362 109**	**5 883 984**	**5 495 970**	**4 306 930**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		158 893	134 563	0	0
Andre renteinntekter		430	314	0	0
Sum finansinntekter		**159 323**	**134 877**	**0**	**0**
Rentekostnader lån		2 520 961	2 739 392	2 690 000	2 233 000
Andre rentekostnader		0	1 293	0	0
Sum finanskostnader		**2 520 961**	**2 740 685**	**2 690 000**	**2 233 000**
Resultat av finansposter		**-2 361 638**	**-2 605 808**	**-2 690 000**	**-2 233 000**
Resultat		**3 000 471**	**3 278 176**	**2 805 970**	**2 073 930**
Til/fra annen EK		3 000 471	3 278 176	0	0
Sum disponeringer		3 000 471	3 278 176	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2025

Strimmelen Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	10, 11	54 664 781	54 664 781
Parkeringsplasser		1 887 579	2 359 474
Andre driftsmidler	6	139 202	103 485
Sum varige driftsmidler		**56 691 562**	**57 127 740**
Sum anleggsmidler		**56 691 562**	**57 127 740**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		721 704	1 189 458
Andre fordringer		256 112	270 942
Sum fordringer		**977 816**	**1 460 399**
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		3 767 468	2 364 496
Skattetrekk		17 253	0
Sum bankinnsk. og kontanter		**3 784 721**	**2 364 496**
Sum omløpsmidler		**4 762 537**	**3 824 896**
SUM EIENDELER		**61 454 099**	**60 952 635**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2025

Strimmelen Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		30 900	30 900
Innskutt egenkapital		2 217 808	2 217 808
Sum innskutt egenkapital		**2 248 708**	**2 248 708**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		9 791 322	6 790 850
Sum opptjent egenkapital		**9 791 322**	**6 790 850**
SUM EGENKAPITAL		**12 040 030**	**9 039 558**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11, 12	44 924 184	47 512 759
Borettsinnskudd	11	2 292 674	2 292 674
Depositum		15 000	15 000
Sum langsiktig gjeld		**47 231 858**	**49 820 433**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		88 881	219 911
Leverandørgjeld		1 146 735	928 387
Skyldige off. myndigheter		91 815	65 698
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		470 000	460 000
Påløpne renter		12 406	14 300
Annen kortsiktig gjeld		372 375	404 348
Sum kortsiktig gjeld		**2 182 212**	**2 092 644**
SUM GJELD		**49 414 070**	**51 913 077**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**61 454 099**	**60 952 635**

Bergen,
Styret for Strimmelen Borettslag

Per Kåre Clausen Styrets leder	Erlend Refsdal Thiem Styremedlem	Tone Digranes Styremedlem
Håkon Eriksen Styremedlem	Thorbjørn Berg Ilstad Styremedlem	

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

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

Inntektsføring
Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

Note 2 - Felleskostnader

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3800	Andel felleskostnader	18 761 300	18 158 892	18 798 000	18 735 000
3804	Utleie garasjeplasser	240 300	239 850	248 400	237 600
3810	Utleie lokaler	62 000	82 654	66 000	68 060
3812	Utleie parkeringsplasser	223 336	231 636	225 300	219 000
3814	Brenselsinntekter	1 477 436	1 275 724	1 481 000	1 476 100
3816	TV og Internett	1 739 470	1 164 312	1 742 760	1 737 100
3826	Boder	7 550	7 400	7 800	7 200
Sum felleskostnader		**22 511 392**	**21 160 468**	**22 569 260**	**22 480 060**

Note 3 - Andre inntekter

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3825	Leieinntekter El-bil	225 120	180 666	100 000	140 000
3846	Utleie av felleslokale	44 000	45 500	60 000	60 000
3849	Viderefakturert leie andel 54	30 630	60 624	73 500	0
3885	Andre inntekter	3 107	19 000	0	0
Sum andre inntekter		**302 857**	**305 790**	**233 500**	**200 000**

Note 4 - Lønnskostnader

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

Note 5 - Styrehonorar

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5330	Styrehonorar	672 500	300 000	470 000	500 000
5331	Avsetning styrehonorar	10 000	40 000	0	0
Sum styrehonorar		**682 500**	**340 000**	**470 000**	**500 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 6 - Andre eiendeler

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

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

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

Dokumentet er elektronisk signert

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

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

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

Dokumentet er elektronisk signert

	Vippefigurer etc. lekeplass	Gressklipper	Strøkasse	Parkeringsplasser
Anskaffelseskost pr.01.01	33 000	54 772	17 599	2 687 602
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	33 000	54 772	17 599	2 687 602
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	268 760
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	33 000	54 772	17 599	1 612 560
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	1 075 041
Anskaffelsesår	2015	2018	2019	2019
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	2

	Tørketrommel TC 8330	Parkeringsplasser	Zaptec ladestasjoner 6 stk	Robotgresskli pper
Anskaffelseskost pr.01.01	35 956	2 031 345	155 886	34 454
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	35 956	2 031 345	155 886	34 454
Årets av- og nedskr. pr.31.12	2 397	203 134	7 794	6 890
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	35 956	1 218 807	155 886	31 008
Bokført verdi pr.31.12	0	812 537	0	3 445
Anskaffelsesår	2020	2020	2020	2021
Antatt rest levetid (i antall år)	0	3	0	1

	Robotgresskli pper	Tørketrommel TC 9350	Vaskemaskin Speed Queen	Lekeapparater
Anskaffelseskost pr.01.01	34 900	51 728	55 478	0
Årets tilgang	0	0	0	93 462
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	34 900	51 728	55 478	93 462
Årets av- og nedskr. pr.31.12	6 980	10 345	11 095	12 241
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	31 410	28 450	27 709	12 241
Bokført verdi pr.31.12	3 489	23 277	27 768	81 220
Anskaffelsesår	2021	2023	2023	2025
Antatt rest levetid (i antall år)	1	3	3	5

Dokumentet er elektronisk signert

Note 7 - Driftskostnader

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5510	Styredisposisjoner	2 847	0	15 000	5 000
5901	Gaver ansatte	0	0	2 000	2 000
5902	Gaver til styremedlemmer	0	394	2 000	2 000
5903	Gaver til beboere	0	0	1 000	1 000
5920	Yrkesskadeforsikring	541	0	500	600
5965	Arbeidstøy og verneutstyr	0	0	5 000	0
6300	Leiekostnader	0	0	10 000	0
6325	Renovasjon Boligselskap	0	1 940	50 000	10 000
6326	Snømåking og salting	118 500	88 313	120 000	120 000
6335	Containerleie/ -tømming	23 169	32 349	45 000	45 000
6336	HMS	5 000	0	5 000	10 000
6345	Lyspærer, sikringer og batterier	0	438	5 000	5 000
6346	Radon	0	2 250	0	0
6360	Renhold og matteleie	299 782	283 545	289 000	320 000
6362	Maskiner og utstyr	0	0	20 000	0
6365	Kostnader parkeringsplasser	0	0	5 000	100 000
6366	Reparasjon av utstyr, verktøy og inventar	7 019	14 687	10 000	10 000
6370	Garasjer	0	0	5 000	0
6371	Grendahus/miljøkafe	0	0	20 000	0
6372	Heis	86 176	90 900	100 000	100 000
6373	Brannanlegg/sprinkleranlegg	3 625	0	0	5 000
6374	Ventilasjon	36 334	0	100 000	100 000
6375	TV og internett	1 863 090	1 892 460	1 895 000	1 737 100
6376	Vaktmestertjenester	1 262 525	1 013 759	803 000	1 100 000
6390	Andre driftskostnader	0	9 800	0	0
6391	Diverse serviceavtaler	46 321	41 304	140 000	50 000
6395	Leiekostnad andel 54	30 630	68 820	73 500	0
6400	Leie maskiner og utstyr	0	0	5 000	0
6410	Leie av kontormaskiner, inventar	14 925	13 732	11 000	15 000
6630	Egenandel ved skade	66 000	36 000	30 000	30 000
6632	Kostnader forsikringsskader	0	-45 480	20 000	20 000
6800	Kontorkostnader	3 107	4 048	10 000	25 000
6845	Kopiering	8 074	8 593	0	10 000
6860	Kursutgifter	30 800	2 500	5 000	30 000
6900	Telefonutgifter	14 169	14 062	33 000	15 000
6940	Porto	1 900	2 001	500	500
7000	Drivstoff	0	638	2 000	2 000
7740	Øreavrunding	-2	4	0	0
7779	Andre gebyr	1 875	81 105	0	2 000
7782	Kostnader bomiljø	15 771	4 000	5 000	5 000
7790	Andre kostnader	20 100	0	0	0
Sum driftskostnader		**3 962 276**	**3 662 160**	**3 842 500**	**3 877 200**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6500	IT utstyr	0	400	10 000	10 000
6502	Brannvernutstyr	0	4 101	20 000	20 000
6503	Annet driftsmateriell	4 158	4 337	8 000	8 000
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	3 176	19 359	10 000	350 000
6506	Porttelefoni	0	0	10 000	10 000
6510	Verktøy og redskap	4 530	5 387	10 000	10 000
6512	EL Bil ladepunkt m.m	0	0	5 000	40 000
6540	Inventar	0	1 199	30 000	30 000
6541	Lekeplasser, lekeapparater, hagemøbler	6 828	16 693	30 000	30 000
6553	Abonnement og lisenser	25 465	26 726	27 000	27 000
6570	Arbeidsklær og verneutstyr	0	0	10 000	10 000
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		**44 158**	**78 202**	**170 000**	**545 000**

Note 9 - Vedlikehold

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	111 701	179 388	300 000	300 000
6602	Vedlikehold rør og sanitær	1 236 311	397 107	500 000	500 000
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	604 493	420 804	600 000	600 000
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	35 796	247 436	400 000	400 000
6605	Vedlikehold bygninger innvendig	0	51 461	50 000	50 000
6606	Vedlikehold heis	19 078	5 254	10 000	10 000
6607	Vedlikehold vaskeri og fellesanlegg	104 950	85 350	100 000	100 000
6608	Vedlikehold garasjer	0	0	10 000	10 000
6610	Vedlikehold ventilasjon	5 666	120 783	100 000	100 000
6611	Vedlikehold utleielokaler	0	0	5 000	200 000
6612	Vedlikehold styre/vaktmesterkontor	0	0	5 000	30 000
6614	Vedlikehold maling	31 491	7 476	15 000	15 000
6615	Vedlikehold låssystemer	13 202	87 781	50 000	50 000
6616	Vedlikehold tak	0	59 813	100 000	100 000
6617	Vedlikehold dører og vinduer	78 228	163 405	100 000	100 000
6635	HMS og brannvernkostnadar	0	74 836	0	0
Sum vedlikehold		**2 240 917**	**1 900 893**	**2 345 000**	**2 565 000**

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

Dokumentet er elektronisk signert

Note 10 - Bygninger

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

Note 11 - Pantstillelser

	2025	2024
Pantstillelser	47 216 858	49 805 433
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	54 664 781	54 664 781

Note 12 - Langsiktig gjeld

Husbanken		
Renter 31.12.25: 4,30%, løpetid 25 år		
Opprinnelig 2000	4 900 000	
Nedbetalt tidligere	4 621 501	
Nedbetalt i år	278 499	
Lånesaldo 31.12		0
Beregnet innfrielsesdato: 17.01.2026		
Handelsbanken		
Renter 31.12.25: 5,04%, løpetid 17 år		
Opprinnelig 2022	64 000 000	
Nedbetalt tidligere	16 765 740	
Nedbetalt i år	2 310 076	
Lånesaldo 31.12		44 924 184
Beregnet innfrielsesdato: 07.01.2039		
Sum langsiktig gjeld		**44 924 184**

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt	**2025**
Gjeld til kredittinstitusjoner	30 973 615

Dokumentet er elektronisk signert

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Lån Husbanken 13730921-20	157	0	0
Lån Handelsbanken 95257358330	16	174 026	2 784 416
	16	171 618	2 745 888
	18	164 393	2 959 074
	18	163 257	2 938 626
	2	159 077	318 154
	39	158 941	6 198 699
	100	153 397	15 339 700
	1	151 943	151 943
	35	151 080	5 287 800
	1	150 535	150 535
	3	146 627	439 881
	1	145 809	145 809
	15	125 408	1 881 120
	1	120 092	120 092
	1	111 822	111 822
	19	88 149	1 674 831
	1	82 606	82 606
	18	73 200	1 317 600
	2	70 337	140 674
	2	67 429	134 858

Note 13 - Disponible midler

	2025	2024
Disponible midler pr. 01.01	**1 732 251**	**350 008**
Periodens resultat	3 000 471	3 278 176
Årets avskrivninger	529 640	546 162
Årets investeringer	-93 463	0
Avdrag lån	-2 588 575	-2 442 094
Endring i disponible midler	**848 074**	**1 382 244**
Disponible midler 31.12.	**2 580 325**	**1 732 251**

Dokumentet er elektronisk signert

Årsregnskap 202...

Name	Date
Thiem, Erlend Refsdal	**2026-03-11**

Identification

bankID Thiem, Erlend Refsdal

Name	Date
Eriksen, Håkon	**2026-03-10**

Identification

bankID Eriksen, Håkon

Name	Date
Digranes, Tone	**2026-03-10**

Identification

bankID Digranes, Tone

Name	Date
Ilstad, Thorbjørn Berg	**2026-03-05**

Identification

bankID Ilstad, Thorbjørn Berg

Name	Date
Clausen, Per Kåre	**2026-03-05**

Identification

bankID Clausen, Per Kåre

Signicat

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

4. Forslag til vederlag til styret for perioden 2025/2026

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

5. Valg

5.1 Følgende i styret er på valg:

Styreleder	Per Clausen
Styremedlem	Håkon Eriksen
Styremedlem	Erlend Thiem
Varamedlem	Kjetil Vestfossen
Varamedlem	Grete Gjertsen

Valgkomiteens Innstilling – Generalforsamling 8 april 2026
Dato - 14 mars 2026

Styreleder 2 år - Per Kåre Clausen
Styremedlem 2 år – Kjetil Vestfossen
Styremedlem 2 år – Håkon Eriksen
1 Varamedlem 1 år – Grete Gjertsen
2 Varamedlem 1 år – Eystein Hafsås

Innstillingen er enstemmig.

5.2 Følgende i valgkomite er på valg:

Leder	Simen Tarangrød
Medlem	Aina Fjellanger
Medlem	Rune Christiansen

Det er ikke kommet frem forslag på kandidater til valgkomite for 2026 – 2027

Valgkomité for perioden 2026 – 2027 velges på generalforsamlingen

6. Innkomne saker

6.1 Forslag fra styret: Se vedlegg 5 for en redegjørelse.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen får fatte et vedtak i saken.

6.2 Forslag fra Martin Uthaug:

Styret får i ansvar å utrede fordeler og ulemper med en individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette skal orienteres om på et fellesmøte inneværende år eller senest ved neste generalforsamling, hvor styret fremmer en sak med sin anbefaling.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen får fatte et vedtak i saken.

6.3 Det tas inn i vedtektene at styret fremlegger et budsjett på generalforsamlingen årlig. Budsjettet skal stemmes over og følger sakspapirene i forkant av generalforsamlingen.

Forslag til vedtak: Saken avvises, et budsjett er et arbeidsverktøy for styret som ikke skal godkjennes av generalforsamlingen

Ellers kunne det vært fint med en redegjørelse for rundt hva styret vektla når de inngikk avtale med Altibox vs Telia. Ikke sikkert det er en sak for generalforsamlingen, da kan det tas ved en annen anledning eller skriftliggjøres som felles info.

Dette er ikke en sak for generalforsamlingen, en redegjørelse vil bli gitt på neste beboermøte.

Takk for at dere engasjerer dere i styret for beboerne!

Mvh. Martin

Sak 6

Vedlegg 5

BOB

Strimmelen borettslag

Forslag til ny sak og vedtak

Forslag til sak

I prosessen med utvikling og salg av hyblene er viser det seg at det ikke vil bli gitt ferdigattest dersom ikke hyblene inneholder nødvendige funksjoner som kjøkken og bad. Salg av «halvferdige leiligheter» vil dermed øke risikoen for borettslaget. I samråd med arkitekt og eiendomsmegler er styret kommet frem til at den mest sikre og økonomisk gunstige for borettslaget vil være å ferdigstille leilighetene. Se vedlegg til sak.

Vi er blitt gjort oppmerksomme på at det opprinnelige vedtaket ikke var tydelig nok på at salget av leilighetene også innebærer at antall andeler i brl øker. Dette blir ivaretatt i det nye vedtaket.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å ferdigstille ombyggingen fra hybler til leiligheter, og deretter selge de. Styret får fullmakt fra generalforsamlingen til å ta opp nødvendig lån for å ferdigstille leilighetene, for salg. Borettslaget øker med 16 andeler, pålydende 100kr pr. andel.

INFORMASJONSSKRIV TIL NYTT VEDTAK

OMBYGGING FRA HYBLER TIL LEILIGHETER

BOB har blitt engasjert av styret til å lage et prosjekt der hyblene i borettslaget skal ombygges til leiligheter.

I prosessen med utvikling og salg av hyblene, kontaktet BOB både arkitekt og eiendomsmeglere i Bergen for å løse ombyggingen på den beste måten for borettslaget.

Vedtaket som ble stemt gjennom i 2025 inneholdt å gjøre det som var absolutt nødvendig i ombyggingen fra hybel til leilighet, og deretter selge leiligheten på det åpne markedet, der kjøper måtte ferdigstille leilighetene. I dette vedtaket innebærer det bl.a. å etablere brannvegger, oppbygning av dekke, nye vinduer og klargjort opplegg i vegg/gulv for tilkobling av kjøkken, bad m.m. Leilighetene vil dermed ikke være ferdigstilt. Det vil f.eks. ikke være kjøkken, bad eller innvendige vegger i leilighetene. Leiligheten vil derfor ikke kunne få en ferdigattest.

Den nye kjøperen må selv pusse opp og ferdigstille leiligheten, og deretter bruke en ansvarlig søker fra en profesjonell aktør for å få en ferdigattest. En kan ikke søke som privat person. For å få en ferdigattest må all dokumentasjon på arbeidet sendes inn, og alt arbeidet må være dokumentert riktig og det må følge TEK 17 (Tekniske krav til utført arbeid).

Ved å gjøre kjøper ansvarlig for å få ferdigattest på leiligheten kan være noe uheldig, og gi noe risiko:

> Hva skjer dersom kjøper ikke oppfyller kravene på dokumentasjon av arbeidet?
> Hva skjer dersom kjøper ikke søker ferdigattest?
> Hva skjer dersom kjøper bruker for lang tid på arbeidet, og tillatelsen faller bort. Hvem må da søke om ny tillatelse og ta kostnadene med dette?
> Hva skjer hvis borettslaget plutselig har flere andeler som ikke er godkjente og uten ferdigattest?

Vi ser flere risiko-elementer og utfordringer ved å selge leilighetene på denne måten. BOB kontaktet derfor eiendomsmeglere fra Bergen for å få deres synspunkt på saken. Anbefalingen var klar fra meglerne: Det frarådes å selge 16 leiligheter uferdige, og legge ansvaret rundt ferdigattest på 16 private kjøpere. En vil miste kontroll på når det vil være arbeid i leilighetene, og hvor lenge dette vil vare. En vil også miste kontrollen på kvaliteten på det som blir utført.

BOB ønsker å finne en bedre løsning som ikke vil være like risikofylt. Vi har derfor sett på en løsning der borettslaget ikke kun pusser opp det nødvendige, men at leilighetene ferdigstilles fullstendig. Med dette innebærer det at leiligheten får kjøkken og bad, og at overflater som gulv, vegger og tak blir helt ferdigstilt. Leilighetene vil ha en normal standard og kan da selges med ferdigattest.

Denne løsningen var også den meglerne mente ville være den beste og mest lønnsomme for borettslaget. Løsningen gir minst risiko og utfordringer for laget. Ved å ferdigstille leilighetene vil en ha kontroll på arbeidet som gjøres, HMS (Helse Miljø og Sikkerhet) knyttet til arbeidet og kvaliteten. En vil også kunne styre når det vil arbeides, og selve byggeperioden.

BOB sin klare anbefaling med bakgrunn i dette er at borettslaget ferdigstiller leilighetene fullstendig.

Mvh
BOB v. Maren Hjelmeland

PROTOKOLL ORDINÆR GENERALFORSAMLING I

Strimmelen borettslag

Sted: Fritidssenteret

Dato: 08. april 2026 kl.18.00

Møtet ble åpnet av: Per K. Clausen

Til stede fra styret: Per K. Clausen
Thorbjørn Berg Ilstad
Håkon Eriksen
Tone Digranes
Kjetil Vestfossen
Grete Gjertsen

Til stede fra BOB: Annike Lindtner
Maren Hjelmeland
Kjetil Myhre

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Generalforsamlingen ble spurt om noen hadde innvendinger til innkallingen.

Vedtak: Godkjent

b) Antall fremmøtte (antall andelseiere representert)

Antall andelseiere til stede: 39
+ Antall fullmakter: 5
= Antall stemmeberettigede: 44

c) Valg av møteleder

Forslag til møteleder: Per K. Clausen
Vedtak: Valgt

Dokumentet er elektronisk signert

d) Valg av referent/protokollfører

Forslag til referent: Håkon Eriksen

Vedtak: Valgt

e) Valg av protokollunderskriver(e)

Forslag til protokollunderskriver: Else Napsøy og Karstein Madsen

Vedtak: Valgt

f) Valg av tellekorps

Forslag til tellekorps: Kari Grønnestøl og Bjarnar Våge

Vedtak: Valgt

g) Godkjenning av dagsorden

Møteleder spurte om det var noen som hadde bemerkninger til dagsorden slik den kommer frem i innkallingen.

Vedtak: Godkjent

2. Gjennomgang av rapport fra styret

Rapport gjennomgått punkt for punkt.

Vedtak: Godkjent

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2025

Rapport gjennomgått punkt for punkt.

Vedtak: Godkjent

4. Godtgjørelse til styret

Styrehonoraret foreslås å settes til kr.230.000,- for styreperioden 2025/2026.

Dokumentet er elektronisk signert

I tillegg ble ekstern styreleder valgt for 2 år. Vedtatt forskuttert styrehonorar utbetales månedlig på totalt kr.270.000,- for perioden 2026/2027, se punkt 5.1.

Vedtak: Godkjent

5. Valg

5.1 Valgkomiteens innstilling til styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer:

Styreleder: Per Clausen (gjenvalg for 2 år)
Vedtak: Enstemmig valgt

Styremedlem: Kjetil Vestfossen (ny for 2 år)
Vedtak: Enstemmig valgt

Styremedlem: Håkon Eriksen (gjenvalg for 2 år)
Vedtak: Enstemmig valgt

Varamedlem: Grete Gjertsen (gjenvalg for 1 år)
Vedtak: Enstemmig valgt

Styremedlem: Eystein Hafsås (ny for 1 år)
Vedtak: Enstemmig valgt

Slik er sammensetningen i styret etter dagens valg:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	**Navn**	**Periode** (fra – til)
Styreleder	Per K. Clausen	2026 - 2028
Styremedlem	Thorbjørn Berg Ilstad	2025 - 2027
Styremedlem	Kjetil Vestfossen	2026 - 2028
Styremedlem	Håkon Eriksen	2026 - 2028
Styremedlem	Tone Digranes	2025 - 2027
1. Varamedlem	Grete Gjertsen	2026 - 2027
2. Varamedlem	Eystein Hafsås	2026 - 2027

Dokumentet er elektronisk signert

5.2 Valg av valgkomite

Følgende personer meldte seg:
Leder: Roald Sivertsen
Medlem: Rune Christiansen

Vedtak: Enstemmig valgt

5.3 Godtgjørelse til valgkomite

Valgkomitéen godtgjøres med Kr.10.000.- for perioden 2025/2026.
Dette vil også gjelde fremtidige valgkomiteer.

6. Innkomne forslag

6.1 Salg av hyblene.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å ferdigstille ombyggingen fra hybler til leiligheter, og deretter selge de. Styret får fullmakt fra generalforsamlingen til å ta opp nødvendig lån for å ferdigstille leilighetene, for salg. Borettslaget øker med 16 andeler, pålydende 100kr pr. andel. Styret får tillatelse til å selge leiligheten gjennom godkjent megler. Kostnadene i forbindelse med salg blir tatt over driftsbudsjettet. Vedtaket krever 2/3 flertall.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

6.2 Forslag fra Martin Uthaug, vedrørende individuell nedbetaling av lån

Forslag til vedtak: Forslaget forkastes

Vedtak: Enstemmig vedtatt

Dokumentet er elektronisk signert

6.3 Forslag fra Martin Uthaug, det tas inn i vedtektene at styret fremlegger et budsjett på generalforsamlingen årlig.

Forslagsstiller Martin Uthaug trakk sitt forslag skriftlig via mail.

Underskrifter:

Møteleder	**Referent**
Per K. Clausen	Håkon Eriksen
Protokollunderskriver	**Protokollunderskriver**
Karstein Madsen	Else Napsøy

Dokumentet er elektronisk signert

Protokoll GF 08...

Name	Date	Name	Date
Napsøy, Else Irene	**2026-04-09**	**Clausen, Per Kåre**	**2026-04-09**

Identification

Napsøy, Else Irene

Identification

Clausen, Per Kåre

Name	Date	Name	Date
Eriksen, Håkon	**2026-04-09**	**MADSEN, KARSTEN**	**2026-04-09**

Identification

Eriksen, Håkon

Identification

MADSEN, KARSTEN

Signicat

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

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 161/1038/0/0
Utlistet 18. september 2026

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
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 % (0,0 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 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	2	202417461
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
161/1195	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 18. september 2026

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

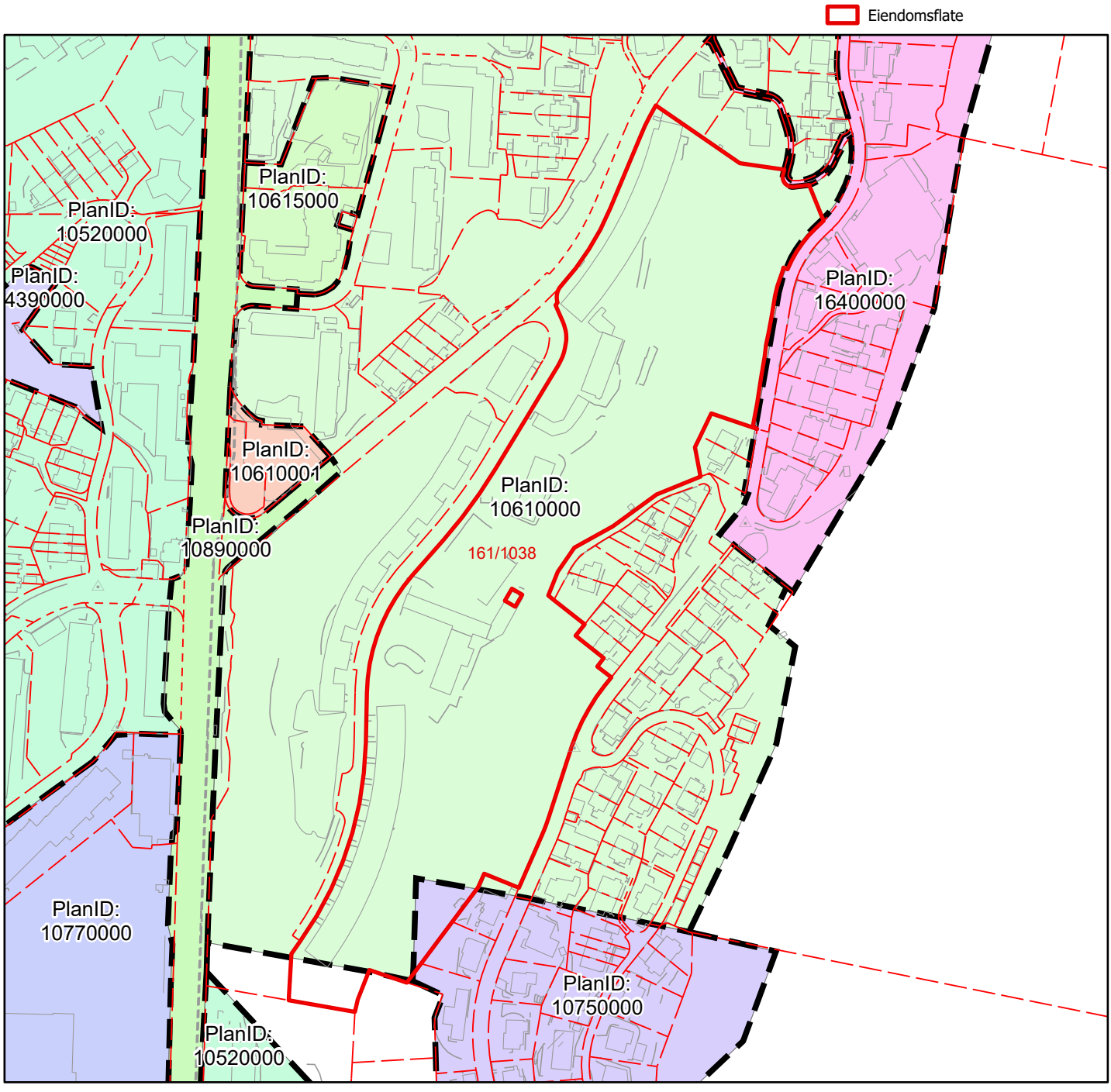
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000 Gnr/Bnr/Fnr: 161/1038/0/0
Dato: 18.09.2026 Adresse: Strimmelen 20 m.fl.

N

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 10610000,16400000,10750000



Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

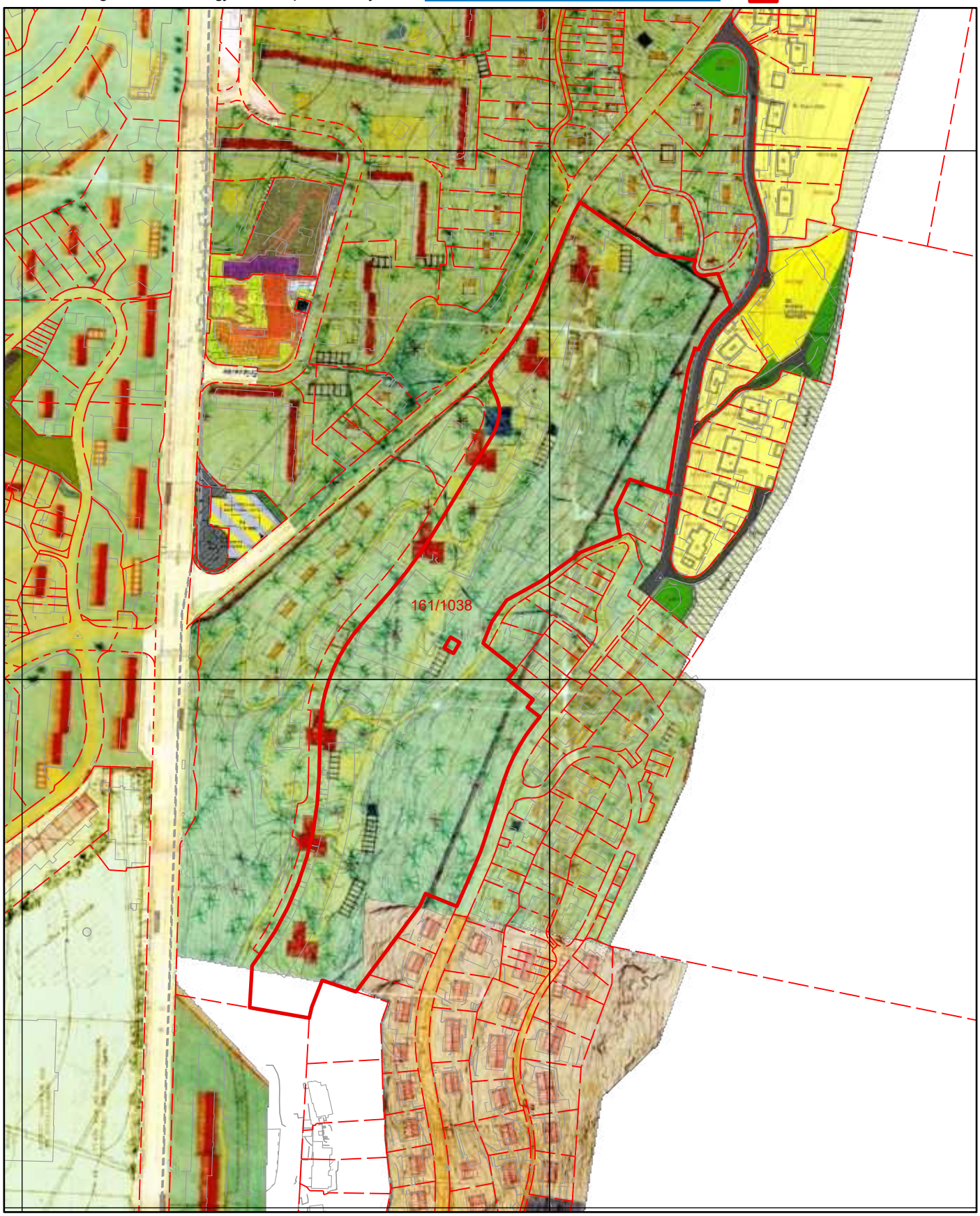
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000 Gnr/Bnr/Fnr: 161/1038/0/0
Dato: 18.09.2026 Adresse: Strimmelen 20 m.fl.

N

PlanID(er): 10610000,16400000,10750000

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

Eiendomsflate



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.

Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

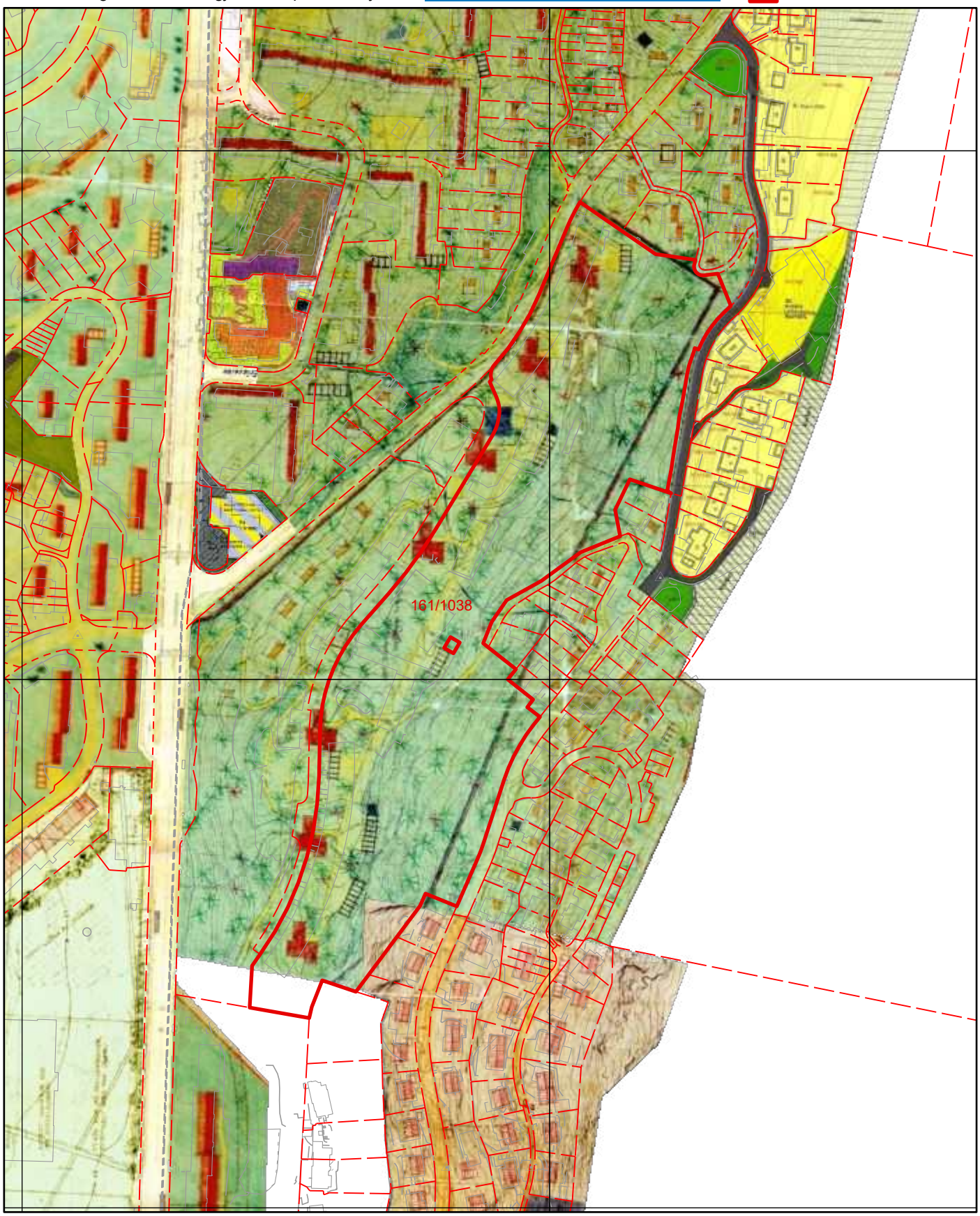
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000 Gnr/Bnr/Fnr: 161/1038/0/0
Dato: 18.09.2026 Adresse: Strimmelen 20 m.fl.

N

PlanID(er): 10610000,16400000,10750000

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

Eiendomsflate



Forslag til reguleringsplan for

BERGENSDALENS ØSTLIGE DEL

B - 184

X-20/52

Mål 1:1000.

BG. FORM.
0928/52

2.B.d-nr.
0498/1952

Fremlagt i reguleringsrådets møte den 21.9.51.

Fremlagt i reguleringsrådets møte den 7.12.51.

2.B.d-nr.
1573/1952

- Leiegårdsbebyggelse
- Åpen villamessig bebyggelse
- Garasjer
- Butikker
- Offentlige bygg
- Eksisterende bygg som beholdes
- Eksisterende bygg som skiftes
- Fornøyelsesarealer
- Parkeringsplasser, lekeplasser, ubebyggelige arealer.
- Transformatorkiosker.
- Begrensningslinje, opphevet
- Begrensningslinje, nåværende

} bfr. reg. råds vedtak av 12.11.51, bilag B 3

Lørenskog kommune

Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

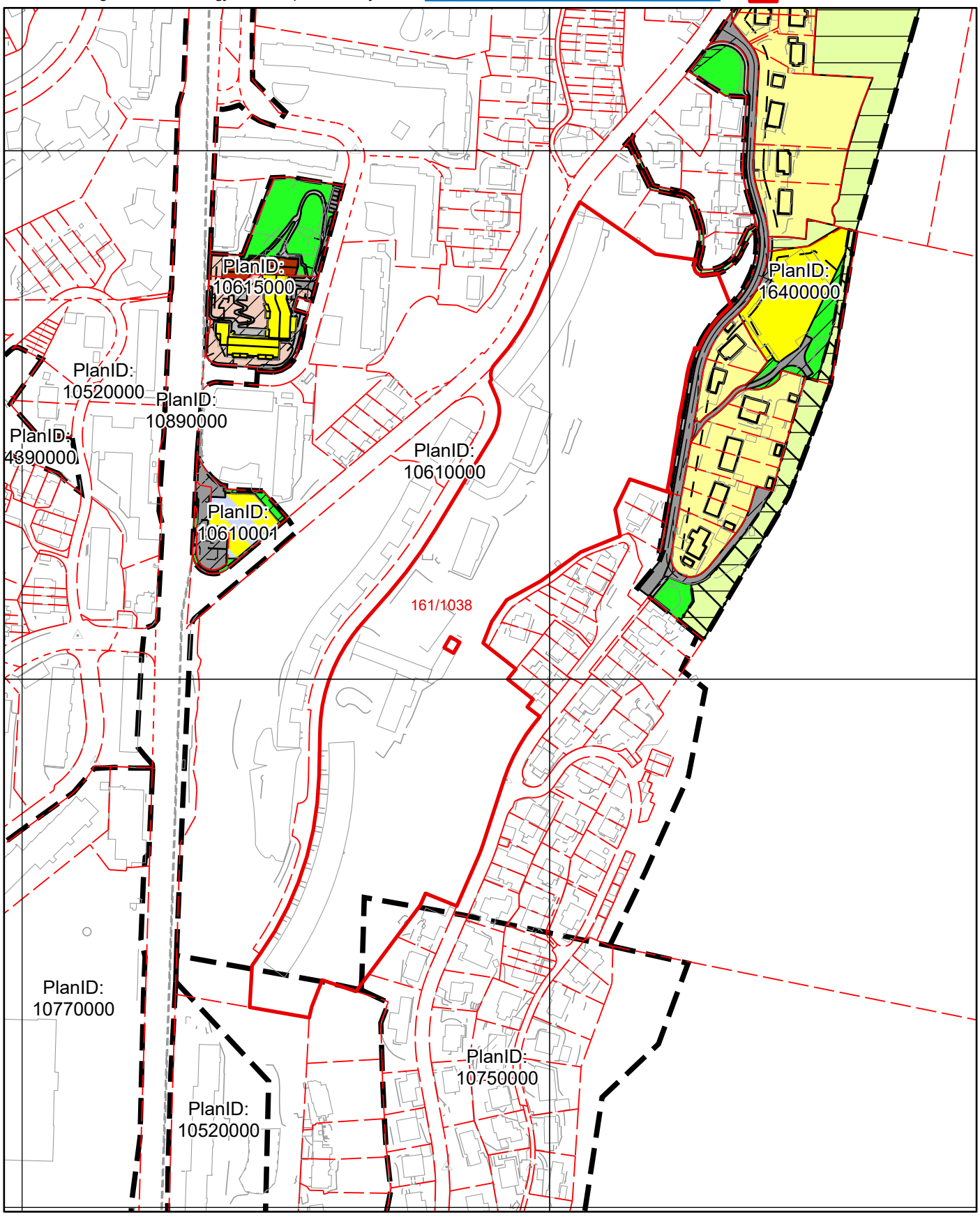
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000 Gnr/Bnr/Fnr: 161/1038/0/0
Dato: 18.09.2026 Adresse: Strimmelen 20 m.fl.

N

PlanID(er): 10610000,16400000,10750000

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

Eiendomsflate



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

Kommuneplanens arealdel

BERGEN KOMMUNE

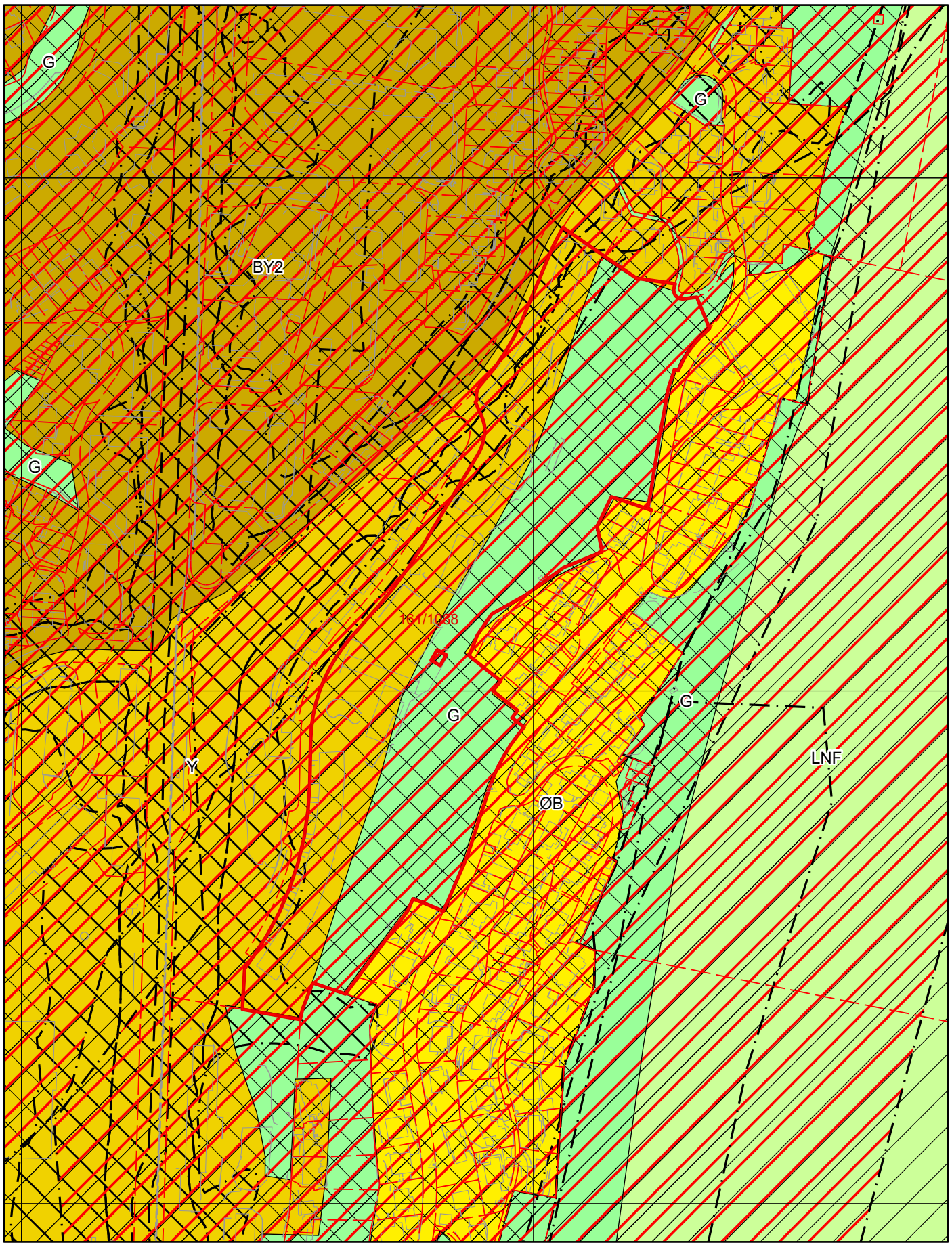
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000
Dato: 18.09.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 161/1038/0/0
Adresse: Strimmelen 20 m.fl.

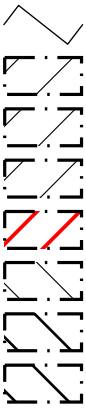
N

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

Eiendomsflate



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

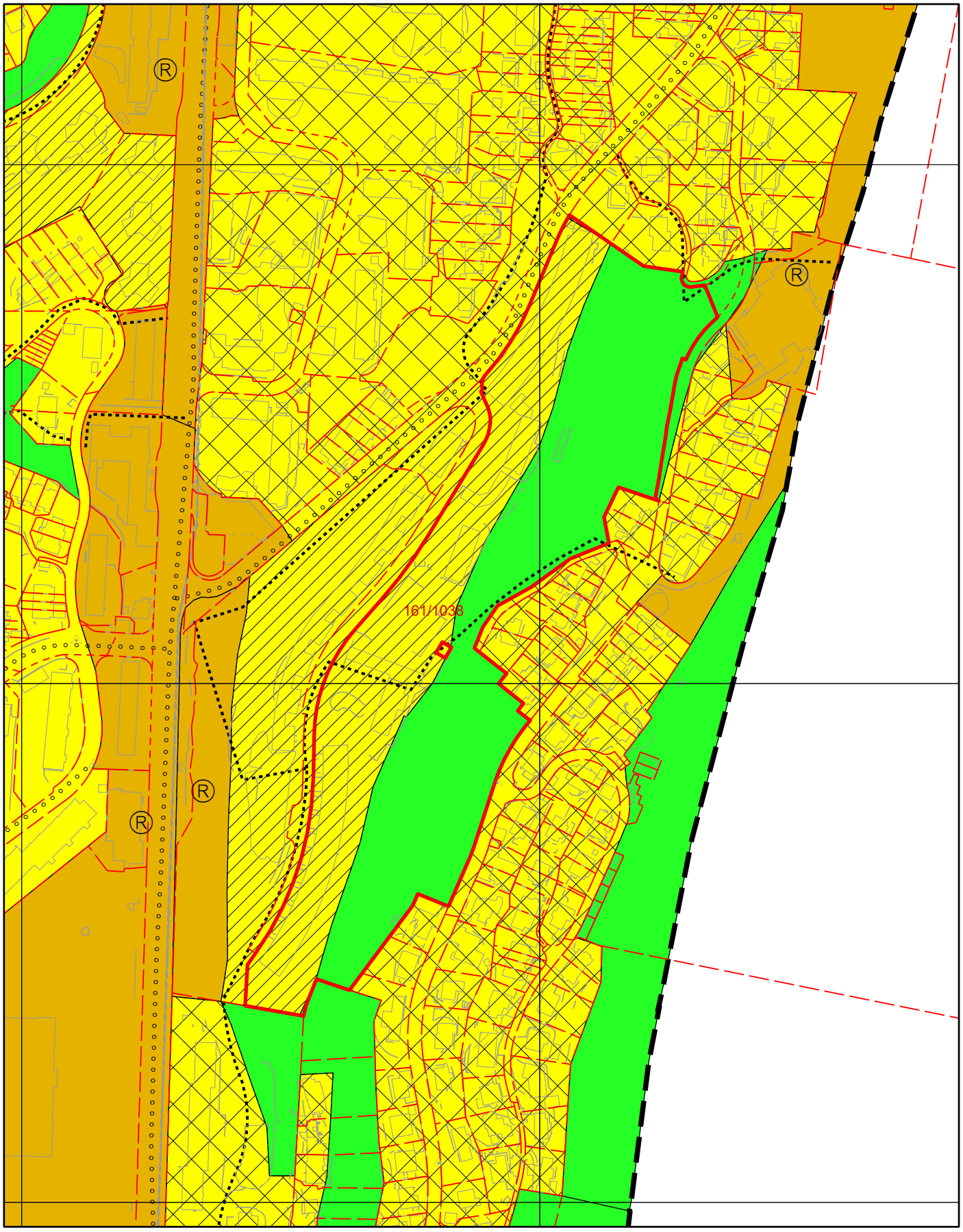
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000
Dato: 18.09.2026

Arealplan-ID: 9730000
Gnr/Bnr/Fnr: 161/1038/0/0
Adresse: Strimmelen 20 m.fl.

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommunedelplan


Kommunedelplangrense


Gangveg


Sykkelveg


Grense for restriksjonsområde


Arealformålgrense


Unntatt rettsvirkning


Andre restriksjoner

KDP Arealbruk-PBL1985

Byggeområde (N)

Boligområde (N)

Friområde (N)

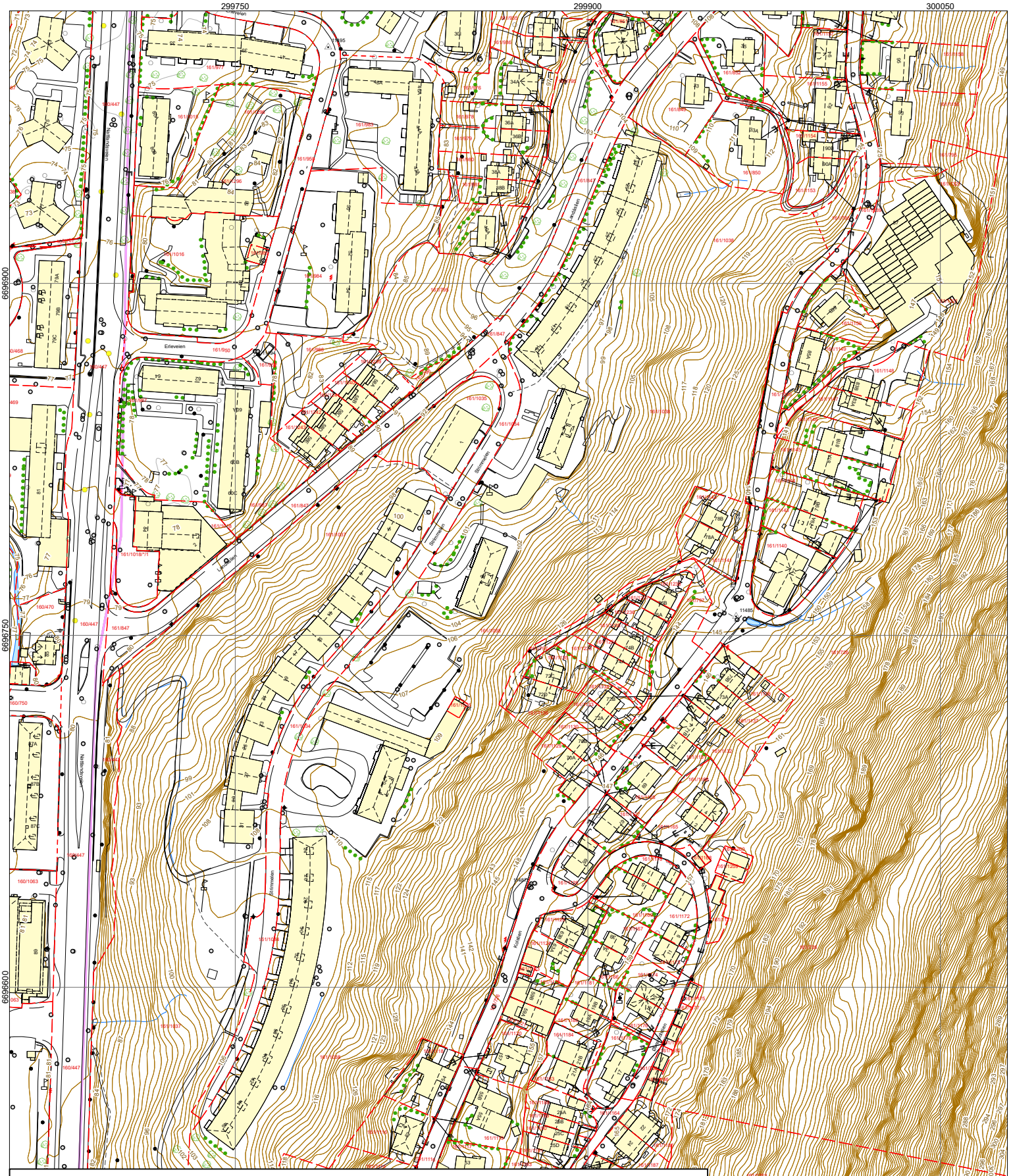
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A3: 1:1 500
Dato: 18.09.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 161/1038/0/0
Adresse: Strimmelen 20 m.fl.

N



Bygning	Eiendomsgrense - usikker	Traktorveg	Hydrant	Arkeologisk minne
Byggemeldt tiltak	Mur, frittstående	Stitrapp	Kum	Kulturminne
Kulturminne	Kraftledning	Høydekurve	Sluk	
Høydekote	Hekk	Innmålt tre	Gatesluk	
Eiendomsgrense	Sti	Mast	Fastmerker	

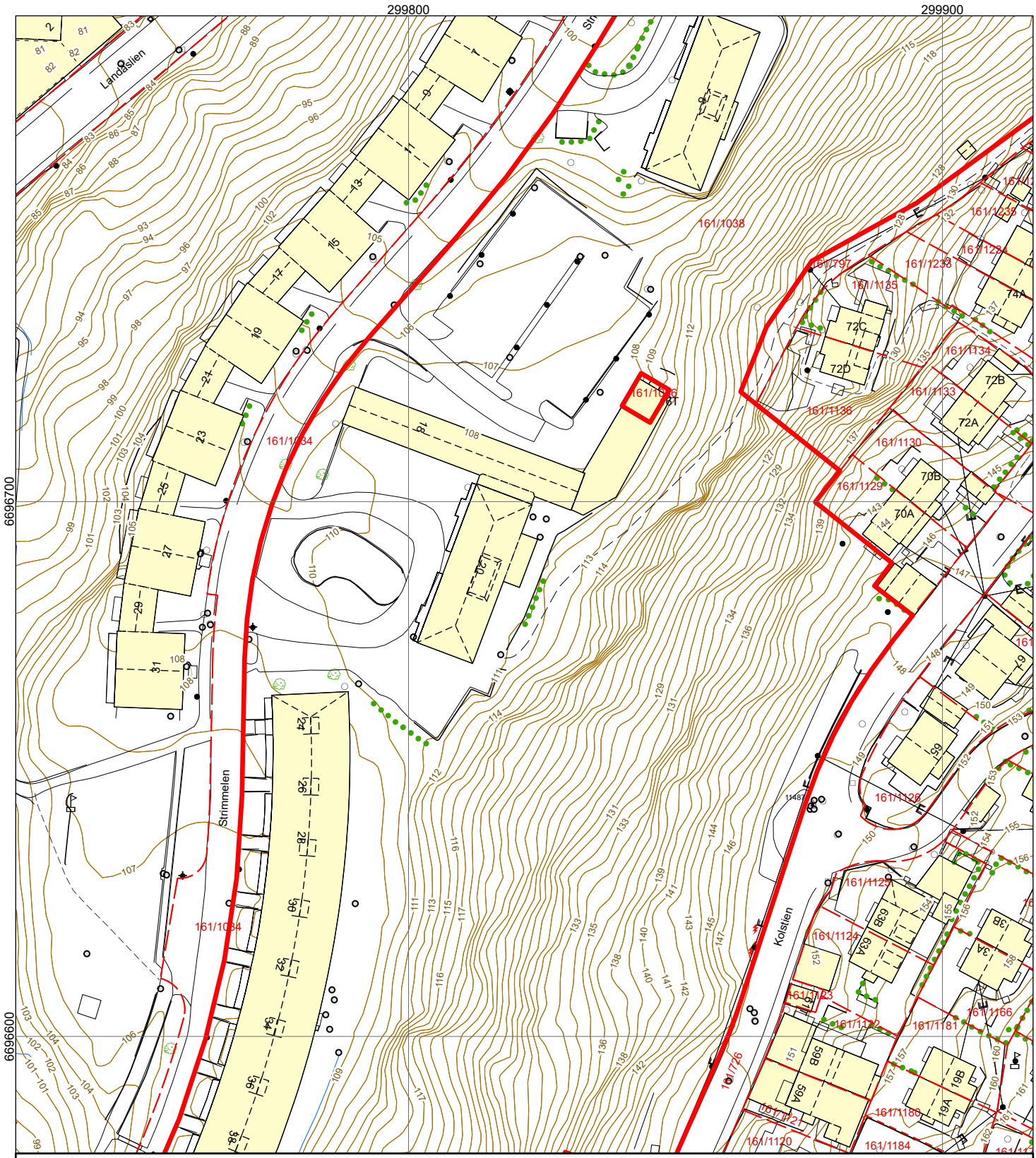
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1 000
Dato: 18.09.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 161/1038/0/0
Adresse: Strimmelen 20 m.fl.

N



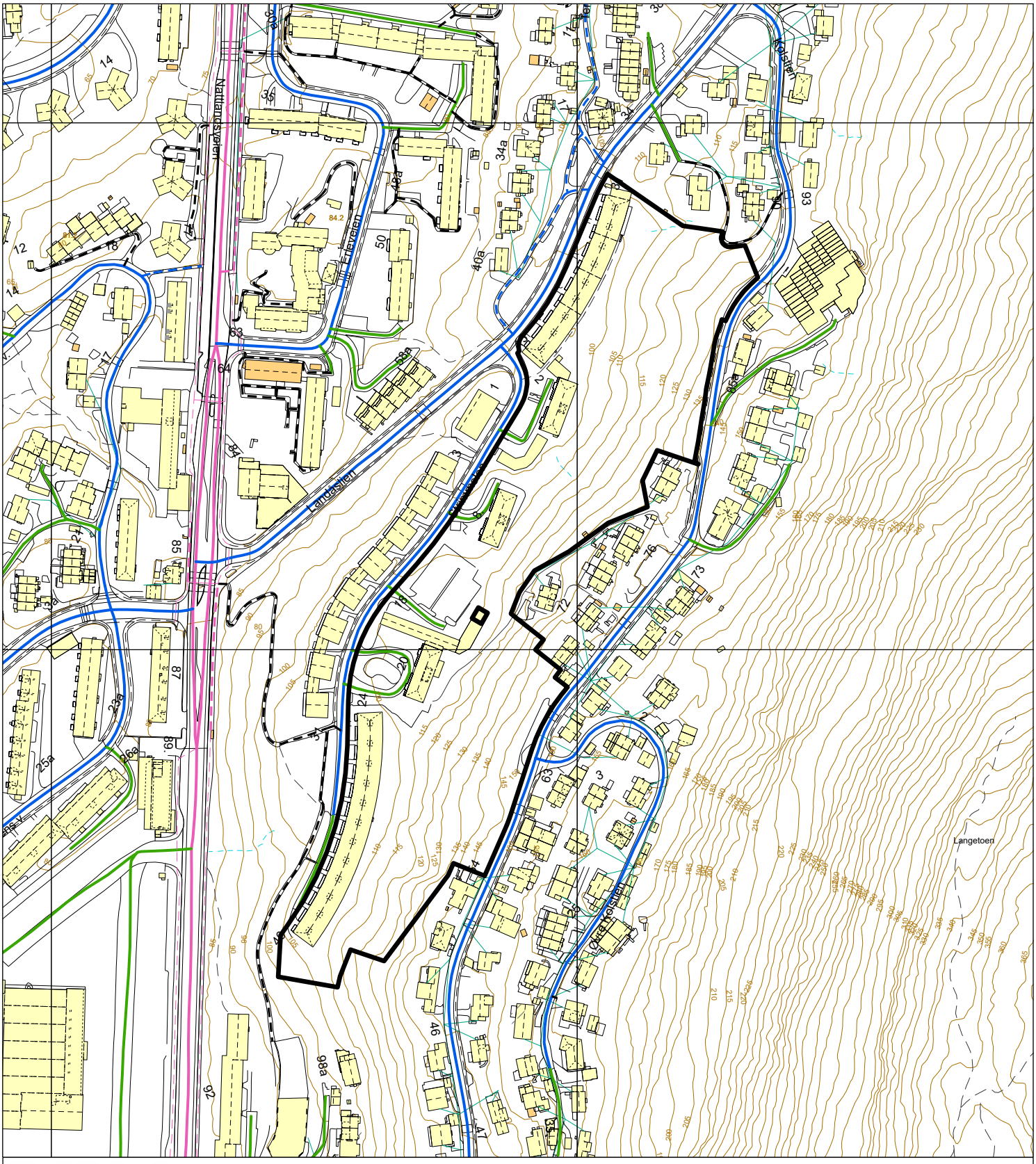
BERGEN KOMMUNE

VEGSTATUSKART

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000
Dato: 18.09.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 161/1038/0/0
Adresse: Strimmelen 20 m.fl.

N



Tegnforklaring - Vegtyper

- Europaveg
- Europaveg, tunnel
- Riksveg
- Riksveg, tunnel
- Fylkesveg
- Fylkesveg, tunnel
- Kommunal veg
- Kommunal veg, tunnel
- Privat veg
- Privat veg, tunnel
- Gang-/sykkelveg, europaveg
- Gang-/sykkelveg, riksveg
- Gang-/sykkelveg, fylkesveg
- Gang-/sykkelveg, kommunal
- Gang-/sykkelveg, privat
- Bilferge, fylkesveg

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Strimmelen 20, 5097 Bergen
Gnr. 161, Bnr. 1038, andelsnr. 315 i STRIMMELEN BORETTSLAG, Bergen kommune.

Oppdragsnummer:
74260463

Meglerforetak: PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen

Saksbehandler: Mads Wickmann

Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 993 19 551

E-post: mads.wickmann@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.
