NORDVIK

Strimmelen 32

2 soverom | 62 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Strimmelen 32

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
25	Om boligen
34	Nabolagsprofil
36	Tilstandsrapport
53	Egenerklæringsskjema
60	Andre vedlegg
111	Kontaktinfo
114	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
117	Forbrukerinformasjon om budgivning
118	Budskjema

Salgsoppgave produsert 31.03.2026









Nøkkelinformasjon

Fantastisk 3-roms toppleilighet med altan, utsikt og gode solforhold. Mye inkl. i felleskostnader! Gode parkeringsmuligheter. Sentrumsnært.

Prisantydning	**3 690 000,-**
Omkostninger	**9 786,-**
Totalpris	**3 856 523,-**
Fellesgjeld	**156 737,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 227,-**
BRA-i	**62 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1958**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Strimmelen 32! En fantastisk 3-roms leilighet i populære Landås med nydelig utsikt.

- Vestvendt altan med fantastisk utsikt og gode solforhold
- Mye inkl. i felleskostnader! Sentralvarme & TV/Internett
- Leiligheten disponerer 2 eksterne boder
- Ingen dokumentavgift
- Beliggende i en blindvei
- Garasje og parkeringsplasser tildeles etter venteliste
- Veldrevet borettslag - med lekeplass og selskapslokale til utleie
- Sentrumsnært
- 10 minutters gangavstand til bybanen og Sletten senter

Planløsning

1. Etasje
Total BRA: 4 kvm

Strimmelen 32



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.




Studio Céramique
















Studio Céramique
LE RÊVE JAUNE

























Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
19-0362/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Strimmelen 32, 5097 BERGEN
Gnr 161, bnr 1038 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune
Andelsnr 260 i Strimmelen Borettslag, org.nr. 953008378

Selger
Eli-Johanne Rønnekleiv

Kjøpesum og omkostninger
3 690 000,- (Prisantydning)
156 737,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 846 737,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 786,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
19 286,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 856 523,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 866 023,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1958

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 62 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 66 kvm
TBA: 9 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 62 kvm. Entre/gang, bad, stue, 2 soverom, kjøkken
Total BRA: 62 kvm.

1. etasje:
BRA-e: 4 kvm. To boder
Total BRA: 4 kvm.
TBA: 9 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Solforhold
Altan er vestvendt med gode solforhold. Selger opplyser om at solen kommer ca. 14:00/14:30 og blir til den går ned ved Løvstakken i februar-mai, om sommeren er det sol helt til den går ned mot Askøy. Herlig!

Innhold
Det er en romslig trappeoppgang med nydelig overlys opp til leiligheten 3.etasje. Leiligheten inneholder: Entre/Gang, bad, stue, kjøkken og 2 soverom

I tillegg disponerer leiligheten 2 eksterne boder.

Parkering
Ingen andeler eier garasje eller parkeringsplass. Ved omsetting av andeler følger ikke leiet garasje og parkeringsplass med. Garasje og parkeringsplass tildeles etter venteliste. Laget har 46 garasjeplasser innendørs og 131 utendørs parkeringsplasser. Laget har 6 ladepunkter for el-bil.

Selger opplyser om at det ikke var kø til parkeringsplass når hun flyttet inn.

Modernisering og påkostninger
- I forrige eiers periode gjennomførte borettslaget oppgradering av fasaden, inkludert vinduer og balkongdør, samt installasjon av rør-i-rør. I forbindelse med dette ble det også utført utbedring på ytterveggen på hovedsoverommet etter at det ble oppdaget fuktskade. Arbeidet ble fullført, og det har ikke oppstått problemer siden.

- Kjøkkenet ble oppgradert av tidligere eier rundt 2012, og badet ble renovert på samme tid.

- Oppvaskmaskinen er ny, installert i 2025.

Sammendrag selgers egenerklæring
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Tidligere eier renoverte badet, renoveringen ble utført av faglærte

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: I forrige eiers eiertid ble vinduer og balkongdør skiftet. I forbindelse med dette ble vegg på hovedsoverom utbedret for fuktskade

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Forrige eier pusset opp både bad og kjøkken og fikk oppgradert det elektriske anlegget da.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Svar: Boliglaget utbedret og utvidet balkongene før min tid

Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Svar: Ja. Sentralfyringen i boliglaget ble reparert våren 2025 og leilighetens radiator har blitt «luftet» flere ganger

Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Svar: Ja. I boliglaget har det vært gjort tiltak mot skjeggkre - aldri observert i min leilighet. Heller ikke i bodene.

Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Svar: Ja. Sentralvarmeanlegget har vært problematisk i deler av boliglaget, men lite problemer i denne blokken. Ventilasjonsanlegget er bra

Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Svar: Ja. I forbindelse med forrige salg (jeg kjøpte juni 2020 og overtok i august samme år)

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Svar: Ja. Dersom/når boliglaget pusser opp hyblene i «spisshusene» før salg.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget

Bygningssakkyndig
Sindre Berentsen

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Grunnmur, bærende konstruksjoner og etasjeskillere av betong. Yttervegger av betong- og trekonstruksjoner med platet fasede samt bordkledning. Vinduer med isolerglass. Flat takkonstruksjon antatt tekket med belegg.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Altan: det er registert slitasje på terrassebord (grunnet alder)
- Avløpsrør: grunnet alder av eldre støpejern
- Vannbåren varme: Anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.
- Varmtvannsbereder: Berederen er over 20 år, derfor er det usikker restlevetid.
- Våtrom (overflater): Det er ikke mulig å kontrollere hvor membranen er avsluttet ved døren. Dette gir usikkerhet om det er tilfredsstillende høydeforskjell fra avsluttet membran ved dør og topp sluk, og det er derfor valgt tilstandsgrad 2. Dersom membranen ikke er tilstrekkelig ført opp bak terskel, kan det føre til vannlekkasje til tilstøtende konstruksjoner ved vannsøl eller lekkasjer. Dette kan gi fuktskader i gulv eller vegger utenfor baderommet.
- Våtrom (membran, tettesjikt og sluk): Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder.

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Takkonstruksjon og loft. Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av
innvendige overflater. Utvendige forhold er ikke kontrollert i denne rapporten. Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.

Innbo og løsøre
Kombiskap kjøl/frys, komfyr, mikrobølgeovn og ny oppvaskmaskin (2025) medfølger i handelen.
Selger opplyser om at ingen gardiner følger handelen, men oppheng blir værende. Alt annet som er fastmontert, blir værende. Altibox-boksen med tilbehør blir også værende. Forrige eier skiftet fra utvendig markise til innvendig gardinsolskjerming som fungerer godt og blir værende.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Varmekabler på bad, radiator i stue, ellers elektrisk oppvarming. Sentralvarme er inkludert i felleskostnadene.

Informasjon om strømforbruk
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris. Selger opplyser om å ha et årlig strømforbruk på ca. 2500 kWh per år (med utgangspunkt i de siste 3 årene). Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 227,- pr. mnd.
Inkluderer: - TV og internett
- Sentralvarme
- Kommunale avgifter/eiendomsskatt
- Vedlikehold
- Driftskostnader
- Renter og avdrag på lån

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 883 055,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 532 219,- pr. 2024
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Basispakke fra Altibox/Bergen Fiber er inkludert i felleskostnadene.

Borettslaget

Om borettslaget
Strimmelen Borettslag et stort og veletablert borettslag, bebygd med tre forskjellige boligtyper; to lavblokker (A og B), en rekke med 8 punkthus (C-G) og tre høyblokker (D1, D2 og D3). Strimmelen 32 ligger i enden av Strimmelen (B-blokken), det er en tre-etasjes lavblokk, med inngang fra vest. Det er 6 leilighet per inngang - totalt 72 leiligheter i blokken. I kjellersokkelen er det fellesrom og boder.

Borettslaget har et selskapslokale til leie. Salen er stor og allsidig og kan brukes til alt fra konfirmasjon, barnedåp, kaffeselskap og større møter. Har tilknyttet kjøkken med utstyr til 50 personer. Salongen har kjøkken og utstyr til 35 personer. Pris for beboere og andelseiere kr. 2.500.

Dersom man har grønne fingre, kan man være med i grønt-gruppen i borettslaget. Her er det aktivitet som bybonden i Bergen har vært eller er tilknyttet. Man kan også ta ansvar utenfor egen oppgang.

For mer informasjon om borettslaget se hjemmesiden: https://strimmelen.lettstyrt.no/.

Forretningsfører
BOB BBL

Forkjøpsrett
Det er forkjøpsrett i borettslaget. Denne har blitt utlyst i forkant.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 156 737,-pr. 31.12.2025

Bank: Husbanken
Lånenr.: 13730921-20
Lånebeskrivelse: Husbanken, Annuitet, flytende rente
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,69%
Andel av saldo 810,17
Innfrielsesdato: 31.12.2025

Bank: Handelsbanken
Lånenr.: 95257358330
Lånebeskrivelse: Handelsbanken, Annuitetslån med flytende rente
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,74%
Andel av saldo 94 855,73
Innfrielsesdato: 30.12.2038

Borettslaget er dekket av Klare Finans AS, www.klarefinans.no. Laget er sikret mot tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, etter gjeldende vilkår. Avtalen om sikring er gyldig til den sies opp av en av partene.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Styreleder opplyser om at 32 hybler skal bygges om til 16 leiligheter, borettslaget må ta et lite låneopptak for gjennomføring av dette. Styreleder gjør regne med at det ikke vil føre til økning av fellesgjeld eller felleskostnader siden de har 4 næringslokaler og et vaktmester-lokale som skal selges.

Fellesformue
Kr 9 045,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Borettslaget hadde et positivt resultat på kr. 18 573,- i 2023.

Vedtekter og husordensregler
Borettslagets vedtekter er vedlagt i salgsoppgaven.

Borettslagets husordensregler kan leses her: https://strimmelen.lettstyrt.no/info_pages/2075

Beboernes forpliktelser og dugnader
Beboerne forplikter seg til enhver tid å følge gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dyrehold
Dyrehold må søkes om til styret.

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.

Borettslagets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 7779301

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 17 958 kvm (Eiertomt)
Tomten er pent opparbeidet med grøntarealer, parkeringsplasser, lekeplass, gangveier, murer og interne veier.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
På finn.no kan du se kartskisse i annonse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

Ved felles visninger vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilt.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Landås er et svært attraktivt boligområde. Her bor man tilbaketrukket fra støy og trafikk, men samtidig sentrumsnært og gangavstand til alt du trenger i hverdagen.

I nærheten av leiligheten finner man dagligvarebutikker som Rema 1000, Extra og Meny. Det er flere restauranter og kiosker like ved, med bla. Pizzabakeren, San Marino Pizzeria og Lykkeboden kiosk. I tillegg ligger Sletten senter kun 10 minutters gange fra leiligheten og tilbyr både apotek, vinmonopol, flere butikker, kaféer, tannlege og legesenter.

Du kommer deg enkelt til sentrum på sykkel på under et kvarter. På vei hjem må du regne med litt lengre tid, rundt 20 minutter, siden det er motbakke. Bussforbindelsene er såpass hyppige at du sjelden trenger å planlegge avgangen på forhånd. På vei mot sentrum går bussen forbi Haukeland universitetssykehus, som er byens største arbeidsplass. Fra Sletten senter har du også tilgang til Bybanen, som tar deg nordover til sentrum eller sørover mot Flesland.

Høyskolen på Kronstad ligger ikke lange veien fra leiligheten i tillegg til flere skoler og barnehager. Det er godt utvalg av dagligvarebutikker og servicetilbud i området. Landåstorget ligger i kort avstand fra leiligheten. Her finner man blant annet butikk, tannlege og spisesteder. Det er også gangavstand til Sletten senter, som kan tilby et større utvalg butikker og spisesteder.

Er man av den turglade har denne leiligheten perfekt beliggenhet. Like ved boligen starter Sikksakkstien som er en flott tur som vil føre deg til Nubbevannet/Ulriken. Det er også kort vei til Landåsfjellet og Nattlandsfjellet. Ønsker man lettere turer eller nyte en deilig dag i parken er det ikke lange veien til Tveitevannet og Christieparken. For ytterligere treningstilbud og fritidstilbud er både Bergenshallen, Bergen Tennisarena, Slettebakken bane, Landåsbanen og Landåshallen like ved borettslaget.

En kort prat med selger:
Hva kommer du til å savne med boligen/området?
- Lys og luft, utsikt, balkong, beliggenhet i enden av rolig blindvei. Gode parkeringsmuligheter, gode boder og fellesareal tilknyttet borettslaget.

Hva er dine favoritturer i nabolaget?
- Enkelt til fjelltur på Ulriken - og til tur rundt Tveitevannet.

Hvem er naboene og hvordan er nabolaget?
Det er ingen barn i denne oppgangen akkurat nå, naboene er fra 20-årene til i 60-årene. Det er en rolig og trygg oppgang.

Litt om nærmiljøet og området generelt:
Kort vei til "alt" - det går fint å bo her uten bil (penger spart) med mange bussruter i Nattlandsveien og relativt kort vei til bybanestoppet Sletten senter. Flere butikker, legesenter, apotek, tannlegesenter, frisører og treningssenter (Mannsverk og Landåstorget) i kort gangavstand. Jeg har mindre peiling på barnehager og skuler, men vet at det meste er i gangavstand.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 27.02.1960.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er iht. reguleringsplan for Årstad. Bergensdalens østlige del, Kolstien/strimmelen ikrafttrådt 23.06.1952 regulert til:
- Leiegårdsbebyggelse
- Åpen villamessig bebyggelse
- Kollektive anlegg

Reguleringsplaner under arbeid:
Planid: 71490000
Plannavn: Årstad. FV 858, Nattlandsveien mellom Hagerups veg og Birkelundstoppen
Saksnr: 202312925
Nattlandsveien mellom Birkelundstoppen og Hagerups vei skal få et bedre tilbud for gående og syklende.

Eiendommen er også underlagt Bergen kommunes arealdel 2018 som ikrafttrådte 2019. Formålet i kommuneplanen er:
- Grønnstruktur
- Bebyggelse og anlegg - ytre fortettingssone

Eiendommen ligger i følgende hensynssoner:
Kulturmiljø: Landås 100%
Faresone: Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred 100%
Faresone: Luftkvalitet - gul sone 10,1%
Gul støy: Vei støy - gul sone 5,9%
Rød støy: Vei støy - rød sone 3,1%

Iht. kommunedelplanen er eiendommen regulert til:
- Friområder
- Boligområder

Planer i nærheten av eiendommen:
- PlanID: 71740000 - Kommuneplanens arealdel KPA 2027. Saksnr: 202417461. Byrådet sine mål for endringer av kommuneplanens arealdel er å tilrettelegge for flere boliger, mer næringsutvikling, raskere saksbehandling og fortetting med lavere konfliktnivå.
- PlanID: 10610001 - Årstad. Gnr 161 Bnr 1018 OG 1019, Nattlandsveien 84. Saksnr: 200610539. Tidligere bensinstasjon endres til forretning og boligformål.
- PlanID: 71280000 - Årstad. gnr 160 bnr 750 mfl., wiers-jenssens vei. Saksnr: 202228262. Foreslått formål er samferdselsformål som sykkelanlegg, fortau, gangveg og kjøreveg. Intensjonen med initiativet er å gjøre Wiers-Jenssens vei mer sykkelvennlig med økt fokus på fremkommelighet og trafikksikkerhet. I planprosessen vil det avklares om Wiers Jenssens vei skal ha enveiskjøring, og det vil vurderes både ensidig og tosidig sykkelfelt.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:
- Saksnr: 202314463. Strimmelen 3, 7, 11, 15, 19, 23, 27 og 31, bruksendring 32 hybler til 16 boenheter. Status: Rammetillatelse, dato: 06.11.2024

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. Bnr. på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver: Disse omhandler festekontrakt, bestemmelse om vann/kloakkledninger, bestemmelse om garasje/parkering og bestemmelse om bebyggelse vedrørende tørkerom.

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder.

Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning.

Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,30% av salgssum
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 14 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 6 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Samlet skal selger betale kr. 132 240,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 1. april 2026

Ansvarlig megler
Pernille Troye, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45691540

Megler
Marie Deisz, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 45519578

Meglerforetaket
Nordvik Bergen
Teatergaten 35
5010 BERGEN
Juridisk navn: Achieve Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924 413 956

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Strimmelen 32

Nabolaget Landåstorget/Strimmelen - vurdert av 137 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Familier med barn
- Studenter

Skoler

Landås skole (1-7 kl.)	454 elever, 31 klasser	11 min gange 0.9 km
Slettebakken skole (1-7 kl.)	434 elever, 25 klasser	14 min gange 1.2 km
Fridalen skole (1-7 kl.)	466 elever, 42 klasser	16 min gange 1.3 km
NTG-U Bergen (8-10 kl.)	129 elever, 8 klasser	19 min gange 1.6 km
Storetveit skole (8-10 kl.)	436 elever, 23 klasser	7 min bil 3 km
Langhaugen videregående skole	567 elever, 21 klasser	13 min gange 1.2 km
NTG Brann Stadion		19 min gange

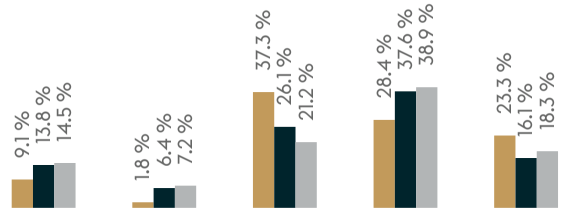
Offentlig transport

Strimmelen 20	Linje 84	2 min gange 0.1 km
Sletten	Linje 1	11 min gange 0.9 km
Jernbanestasjonen i Bergen	Linje F4, L4, R40	11 min bil 5.6 km
Bergen Flesland		20 min bil

Barnehager

Kidsa Erleveien (1-5 år)	70 barn	6 min gange 0.5 km
Mannsverk barnehage (0-5 år)	41 barn	6 min gange 0.5 km
Sletten barnehage (1-5 år)	43 barn	8 min gange 0.7 km

Aldersfordeling



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

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Naboskapet
Høflige 60/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil

Sport

Mannsverkbanen	7 min
Gerhard Gransvei ballbinge	7 min
MOVA Landås	5 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



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 2025

Strimmelen 32
5097 BERGEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1958
Hovedbygg BRA:	62 m^2
Hovedbygg BRA-i:	62 m^2
Sum alle bygg BRA:	66 m^2
Sum alle bygg BRA-i:	62 m^2
Rapportdato:	9.3.2026 (Gyldig til 9.3.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	7	6	0	1

Supertakst

GNR: 161 BNR: 1038 ANR: 260
Sindre Berentsen
Takstmann / Bygningssakkyndig / Tømrer
Berentsen Bygg as
Sindre@Berentsentakst.no
41004836
Strimmelen 32
5097 Bergen

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: 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
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/40696

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Utvidet el-kontroll

En utvidet elkontroll anbefales før kjøp, slik at tilstand og mulige utgifter blir avklart.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting	TG-2 pga alder/slitasje
Avløpsrør	TG-2 pga alder på soilrør av støpejern.
Vannbåren varme	TG-2 pga alder.
Varmtvannsbereder	TG-2 pga alder
Våtrom - Overflater	TG-2 pga svakt fall samt usikkerhet rundt avslutningen av membran ved døren.
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Takkonstruksjon og loft	TG-IU pga det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Lovlighet / HMS

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverket er lavere enn dagens krav, men vurderes å være i samsvar med regelverket på oppføringstidspunktet. Lav høyde gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
5.3.2026	**9.3.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Eli-Johanne Rønnekleiv**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Sindre Berentsen**	Telefon:	**41004836**
Firma:	**Berentsen Bygg as**	Epost:	**Sindre@Berentsentakst.no**
Tittel:	**Takstmann / Bygningssakkyndig / Tømrer**	Adresse:	,
Profesjonsansvarsforsikring:	**Tryg**		

Medlem av NITO

Egne premisser:

Leiligheten tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato. Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid. For boliger der yttervegger vurderes kontrolleres disse normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader. For yttertak og pipe/skorstein over tak kontrolleres fra tak dersom det er lagt tilrette for dette med sikker tilkomst som fastmontert stige, stillas/lift eller annen sikker tilkomst som muliggjør en slik kontroll. Dersom det i rapporten er beskrevet at hhv taktekking, takkonstruksjon og pipe, beslag etc er kontrollert fra bakkeplan, er dette gjort av hensyn til sikkerhetsmessige årsaker (HMS, fallfare etc).

Det gjøres oppmerksom på at rapporten er utarbeidet i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter, da dette er bestilt av selger/ megler. Den bygningssakkyndige har ikke på selvstendig grunnlag vurdert om objektet skal vurderes som leilighet eller bolig, men forholdt seg til mottatt bestilling fra selger/
megler. Dette innebærer at det da ikke er vurdert de bygningsdeler som ellers ville vært undersøkt dersom det hadde vært vurdert som bolig. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, kjeller og loft.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Strimmelen 32, 5097 Bergen**						
Kommunenr:	**4601**	Gårdsnr:	**161**	Bruksnr:	**1038**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	**260**	Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1958** - Kilde: Eiendomsverdi						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
BYGGEMÅTE:
Grunnmur, bærende konstruksjoner og etasjeskillere av betong. Yttervegger av betong- og trekonstruksjoner med platet fasede samt bordkledning.
Vinduer med isolerglass.
Flat takkonstruksjon antatt tekket med belegg.

OVERFALTER:
Gulv- Fliser på bad. Laminat på øvrige rom.

Vegg- Fliser på bad. Ellers malte slette overflater.
Tak- Nedsenket himling på bad med takesplater, taktikkeri på soverommene. Malt betong himling på stue.

OPPVARMING:
Varmekabler på bad. Radiator i stue. Ellers elektrisk oppvarming.

VENTILASJON:
Naturlig avtrekk med spalteventiler i vinduskarm + aktivt avtrekk på bad fra felles stamme samt mekanisk avtrekk på kjøkken.

Leiligheten har hatt oppgraderinger siden byggeår. Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksomt på at boligen alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1958 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskriften som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Se ellers rapportens tilstandsdel for mer informasjon.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	62	62	0	0	9
Ekstern bod	4	0	4	0	0
Totalt m²	**66**	**62**	**4**	**0**	**9**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	**62**	**62** Romfordeling: -Entre/Gang: 8 m² -Bad: 4,8 m² -Stue: 22,5 m² -Soverom: 10,3 m² -Kjøkken: 7,8 m² -Soverom: 5,9 m² Takhøyde målt i entre/gang: 2,43 m 3,1 går med som areal av innvendige vegger/inkkassinger/pipeløp etc.	**0**	**0**	**9**
Totalt m²	**62**	**62**	**0**	**0**	**9**

Bygning: Ekstern bod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**4**	**0**	**4** Romfordeling: -Ekstern bod: 1,9 m² -Ekstern bod: 2,4 m²	**0**	**0**
Totalt m²	**4**	**0**	**4**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Arealer er målt med laser på stedet. Areal summert rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper sjakter osv. Netto romareal inkluderer innebygde garderrobeskap, innkassinger/pipeløp osv. Arealet er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene

Eksterne boder i samme bygg: Opplyst tilleggsareal som eksterne boder i fellesarealer er opplyst fra selger (målt på stedet dersom tilgjengelig) og ikke kontrollert til eierforhold, bruksrett etc.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-2**

Terrassen er det lagt terrassebord. Tettesjikt under terrassebord er ukjent.

Det er registert slitasje på terrassebord (TG-2)

Fallforhold på overflater lot seg ikke kontrollere tilstrekkelig. Men det registreres noe fall ved visuell kontroll.
Tekking har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Noe antydninger til kondens under undertak ved kontroll.
TG-2 pga alder/slitasje.

Fallforhold på selve tekkingen lot seg ikke kontrollere. Pga terrassebord over tekkingen

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Alder på tekking tilsier at utskiftning er nært forstående. Terrassedekker bør demonteres enkelte steder for kontroll

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse

Entre dør med B-30 & 35 db (Brann og lydklasse)
Vinduer med 3-lags isolerglass fra 2019
Vinduer med 3-lags isolerglass fra 2017

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Vinduer og balkong dør er skiftet i perioden 2017 til 2019

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører **TG-1**

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.
- Det ble ikke avdekket punkterte glass på befaringsdagen.

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakninger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll av tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismen. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstest

6.3 Takkonstruksjon og loft

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Totalvurdering av takkonstruksjon og loft **TG-IU**

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater. Utvendige forhold er ikke kontrollert i denne rapporten.

Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.

Det er ikke registrert avvik basert på innvendig visuell kontroll.

TG-IU pga det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg

6.4 Kjøkken



Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Tre benkeplate med vask.

Integrerte hvitevarer:
-Stekeovn
-Platetopp
-Oppvaskemaskin.
-Kombiskap (kjøl/frys)
-Ventilator
-Microbølgeovn

Det ble foretatt kontroll av åpne-lukke mekanisme på kjøkkeninnredning. Funksjon: ok. Det er foretatt kontroll med fuktindikator, det ble ikke registrert unormale fuktverdier i kjøkkenbenken eller på gulv.
-Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.
.
Kjøkkeninnredning fremstår ellers med normal bruksslitasje og i god stand.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

6.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja

Rekkverket er lavere enn dagens krav, men vurderes å være i samsvar med regelverket på oppføringstidspunktet. Lav høyde gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Innvendige synlige avløpsrør er av plast. Hovedstamme av støpejern.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Ukjent når det ble gjort oppgradering. Antatt fra 2012 med oppgradering av bad/kjøkken.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registrert. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

Avløpsrør fra leilighet og ut til offentlig kloakk eller septisk ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er sameiet/ borettslaget sitt ansvar

TG-2 pga alder av eldre støpejern

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger

6.7 Vannledninger



Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det antas at det ble gjort oppgraderinger sammen med bad i 2012 (Kilde: eier)	
Er det etablert fordelerskap?	Ja

Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-1**

Fordelerskap er plassert på bad.

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

Ikke avdekket lekkasjer Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.

6.8 Elektrisk



Sikringsskap i felles trappeoppgang.

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja

Ukjent når det ble gjort oppgraderinger.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.
Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Radiator i stue	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme **TG-2**

Røranlegget har lang levetid, men komponenter til anlegget anslås å ha en levetid på 15-20 år.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anlegget må sjekkes av fagperson, som må vurdere eventuelle tiltak på anlegget.

6.10 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bad	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2006	
Størrelse	
120 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-2**

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid. (TG-2)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg.

Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.

Mekanisk avtrekk på kjøkken.

Aktivt avtrekk fra felles stamme på bad.

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

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

Det stilles i nyere boliger krav til balansert ventilasjon av hensyn til inneklima og energi effektivitet. Anbefaler oppgradering av ventilasjon i boligen for bedre sirkulasjon

6.12 Våtrom





Overflate

Beskrivelse av overflate	
Gulv- Fliser Vegg- Fliser Tak- Takesplater i himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble sist oppgradert i 2012 (Kilde: Eier)	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. (TG-2) 19mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk. ca 8mm fall fra dør til start av nedsenkte dusjs sone

Det er oppkant ved dør på ca 15 mm.
Grunnet oppkant ved dør vurderes forholdene at vann ikke kan ledes ut døråpning. Det bør dog undersøkes at membran er trukket opp bak terskel list.

Det er ikke mulig å kontrollere hvor membranen er avsluttet ved døren. Dette gir usikkerhet om det er tilfredsstillende høydeforskjell fra avsluttet membran ved dør og topp sluk på minimum 25mm, og det er derfor valgt tilstandsgrad 2.
Dersom membranen ikke er tilstrekkelig ført opp bak terskel, kan det føre til vannlekkasje til tilstøtende konstruksjoner ved vannsøl eller lekkasjer. Dette kan gi fuktskader i gulv eller vegger utenfor baderommet.

Anbefalte tiltak overflater

Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. For å oppnå bedre tilstandsgrader (TG-0/TG-1) må det påregnes oppgradering av våtrom.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette kan bare gjøre ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for denne type rapport.

Ikke funnet avvik basert på visuell kontroll.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder. Over halvparten av forventet bruks tid er passert.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. For å oppnå bedre tilstandsgrader (TG-0/TG-1) må det påregnes oppgradering av våtrom.

Det anbefales å installere et dusjkabinet for å spare overflater for belastning med fritt vann, for noe lengre brukstid

Sanitærutstyr

Beskrivelse
INNEHOLDER: Innfellbare dusjdører. Servant Opplegg for vaskemaskin. Innebygd sisterne

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-1**

Ikke funnet avvik basert på visuell kontroll.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen. Tilluft spalte under dør for optimal ventilering.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	**TG-0**

På grunn av bygningsmessige hindringer ble hulltaking avsluttet fra tilstøtende rom bak våtsonen. Veggene mot bad er vurdert og være heltre panel vegger og er risikokonstruksjon og borre i.

Hulltaking er da ikke utført da det ikke er tilgjengelig konstruksjon bak dusjsone. Andre steder vurderes som lite relevante for reell fuktrisiko og kan gi misvisende trygghet. Vurderingen er gjort i tråd med NS 3600 og forskriftens intensjon om målrettet fuktkontroll der risiko faktisk foreligger.

Ovennevnte vurderingspunkt er kontrollert. Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater ved befaring, uten at det ble indikert forhøyede fuktmålinger. Det ble ikke registrert visuelle tegn til fuktskader. Fuktsøk inne på flislagt våtrom blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner. Rommet fremstår tørt på befaringsdagen.

Ikke funnet avvik basert på visuell kontroll.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.13 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Varmesentral

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Eli-Johanne Rønnekleiv	9578-5993-4-3908385	2026-02-25 22:48:50

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
25. feb. 2026

Oppdragsnummer
19-0362/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Strimmelen 32, 5097 BERGEN

Meglerfirma
Nordvik Bergen

Selgere
Eli-Johanne Rønnekleiv

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
17. august 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 663070.11
Forsikret i: Knif trygghet - innbo-og løsøreforsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Tidligere eier renoverte badet vhja faglærte

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: I forrige eiers eiertid ble vinduer og balkongdør skiftet og i forbindelse med dette ble vegg på hovedsoverom utbedret for fuktskade

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Forrige eier pusset opp både bad og kjøkken og fikk oppgradertdet elektriske anlegget da.

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

Eventuell kommentar: Boliglaget utbedret og utvidet balkongene før min tid

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Ja

Beskriv: Sentralfyringen i boliglaget ble reparert våren 2025 og leilighetens radiator har blitt «luftet» flere ganger

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke ildsted i leil

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: I boliglaget har det vært gjort tiltak mot skjeggkre - aldri observert i min leil. Heller ikke i bodene

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Ja

Beskriv: Sentralvarmeanlegget har vært problematisk i deler av boliglaget, men lite problemer i denne blokken. Ventilasjonsanlegget er bra

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? I forbindelse med forrige salg (jeg kjøpte juni 2020 og overtok i august samme år)

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du 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/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

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

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Ja

Beskriv: Dersom/når boliglaget pusser opp hyblene i «spisshusene» før salg

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 19-0362/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Eli-Johanne Rønnekleiv	**2026-02-25**

Identifikasjon

Eli-Johanne Rønnekleiv

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

PROTOKOLL FRA EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING I

Strimmelen borettslag

Sted: Fritidssenteret

Dato: 11. november 2025 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: Jostein Kvingedal Reigstad

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: 48

+ Antall fullmakter: 9

= Antall stemmeberettigede: 57

SJRBKfXIZg-BkJ8Kf7ebx

c) Valg av møteleder

Forslag til møteleder: Jostein Kvingedal Reigstad

Vedtak: Valgt

d) Valg av referent/protokollfører

Forslag til referent: Håkon Eriksen

Vedtak: Valgt

e) Valg av protokollunderskriver(e)

Forslag til protokollunderskriver: Ester Thomassen og Else Napsøy

Vedtak: Valgt

f) Valg av tellekorps

Forslag til tellekorps: Ole Haugstad og Kjersti Bodin

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

SJRBKfXIZg-BkJ8Kf7ebx

2. Saker som skal behandles

2.1 Salg av vaktmesterleilighet i Landåslien 15.

Forslag til vedtak:

Styret får tillatelse til å selge leiligheten gjennom godkjent megler. Kostnadene i forbindelse med salg blir tatt over driftsbudsjettet. Vedtaket krever 2/3 flertall. Det har vært avholdt to beboermøter, 12. november 2024 og 12. februar 2025.

Avstemning: 56 for
1 blank

Vedtak: Vedtatt

2.2 Salg av næringslokaler i Landåslien

Forslag til vedtak:

Styret får tillatelse til å selge næringslokalene gjennom godkjent megler og ombygningskostnader faller på kjøper.
Kostnader i forbindelse med salg blir tatt over driftsbudsjettet.
Vedtaket krever 2/3 flertall.

Avstemning: 55 for
1 imot
1 blank

Vedtak: Vedtatt

2.3 Salg av hybler i Strimmelen 3 – 31

Styreleder leste opp en mail i fra Hilde Risløv som ble sendt styret i forkant av den ekstraordinære generalforsamlingen.
Mail ligger som et vedlegg til denne protokoll

Forslag til vedtak:

Pålegget fra kommunen igangsettes og innvendige skillevegger etableres.
Styret kan leie inn eksternt firma som ivaretar borettslagets interesser i forbindelse med arbeidet.

SJRBKfXIZg-BkJ8Kf7ebx

Kostnadene med dette forslaget blir lånefinansiert til hyblene bli solgt.
Styret får tillatelse til å selge hyblene gjennom godkjent megler.
Vedtaket krever 2/3 flertall.

Avstemning: 49 for
5 imot
1 blank

Vedtak: Vedtatt

Avstemning: 49 for
5 imot
1 blank

Vedtak: Vedtatt

Underskrifter:

Møteleder

_____
Jostein Kvingedal Reigstad

Referent

_____
Håkon Eriksen

Protokollunderskriver

_____
Ester Thomassen

Protokollunderskriver

_____
Else Napsøy

SJRBKfXIZg-BkJ8Kf7ebx

Gmail

Styret Strimmelen <styret@strimmelen.no>

Sak 3 som berører min andel, hybel direkte

1 e-post

hilde risløv [redacted]
Svar til: hilde risløv [redacted]
Til: Styret Strimmelen <styret@strimmelen.no>

11. november 2025 kl. 12:55

Hei igjen og takk for svar på mitt spørsmål om å få delta digialt og komme med innspel til sak 3, salg av hybler som direkte berører min andel, hybel i Strimmelen.

Sian det ikkje er mogleg å få delta digitalt på ekstraordinær generalforsamling i dag 11.11.25 kl 18, er det da mogleg at nokon av dykk i styret kan lese opp vedlagt skriv som blir mitt innspel til sak 3?

Vedlagt skriv (legg det inn under her) må eg da kunne rekne med blir ført inn i protokoll og at eg får tilsendt referatet.

Takk på førehand.

Mvh Hilde Risløv

Innspel til sak 3, salg av hybler på ekstraordinær generalforsamling 11.11.25

Eg, Hilde Risløv, eig ein av hyblane på loftet i Strimmelen.
Kjøpte hybelen i 2019 og har pussa opp både hybelen og rommet over. Eg brukar bustaden mykje og har aldri leigd den ut.

I 2020 informerte styreleiaren Marit Aase meg om at styret drøfta kva dei ville gjere med resterende hybler fordi dei var i dårleg stand og ikkje møtte dagens standard for å fortsette utleige. Ho spurte om eg var interessert i større boareal. Seinare har eg snakka med styret og hadde ein samtale med styreleiar Eystein Hafsås på styrekontoret 1. oktober 2024.

På generalforsamling i Strimmelen
vart det informert om at Bergen kommune krev rømningsveg
men det kom som ei stor ei overrasking på meg at planlagt rømningsveg som kommunen krev, skal bli bygd på mi side. At den skal byggast gjennom min hybel. Eit slikt tiltak vil i praksis gjere bustaden min ubebueleg og sterkt redusere verdien.

Har forståing for at burettslaget må følgje kommunen sitt pålegg om rømningsveg, og eg ynskjer ikkje å stå i vegen for fellesskapet.
Samtidig viser burettslagslova kapittel 8 § 8-9 styret og generalforsamlinga kan ikkje treffe vedtak om endringer av eigedomen eller bruken av denne som i vesentleg grad reduserer verdien eller bruken av bustadene for andelseigarane, utan at alle dei det gjeld har samtykka.

No blir min bustad råka av ein planlagt rømningsveg og eg er ikkje teke med i prosessen. Eg trivst veldig godt i Strimmelen og vil fortsette å kunne vere der. Sian de no skal stemme over å selge hybler få 1 andelsnummer, husleige tilsvarande andre leiligheiter i borettslaget hadde eg håpa styret kunne info meg om planane og

SJRBKfXIZg-BkJ8Kf7ebx

kva det vil bety for min busituasjon. At styret kan leggje fram informasjon om cirka pris det vil kosta meg å kjøpe 1 eining, resterende uoppussa hybler i Strimmelen 19, felleskostnader og korleis dette kan kombinerast med ein rettferdig kompensasjon for at min hybel og rommet over som vert gjort ubebueleg.

Sidan det no er min hybel som vert berørt direkte, håpar eg å bli teken med vidare i prosessen på ein open og konstruktiv måte.

Sidan eg ikkje har høve til å møte fysisk på ekstraordinær generalforsamling tysdag 11. november 2025, ber eg om at denne meldinga vert lese opp under «Eventuelt» og ialle høve teke inn i protokollen. Ber òg om å få tilsendt kopi av referatet etter møtet.

Med venleg helsing
Hilde Risløv
Strimmelen 19
5097 Bergen

SJRBKfXIZg-BkJ8Kf7ebx



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
13.11.2025 11:39

SENT BY OWNER:
Helene Solevåg Lied · 13.11.2025 09:39

DOCUMENT ID:
BkJ8Kf7ebx

ENVELOPE ID:
SJRBKfXlZg-BkJ8Kf7ebx

DOCUMENT NAME:
Protokoll ekstraordinær GF 11.11.2025 0020.pdf
6 pages

SHA-512:
f9753ec1a5d42648dd806951871d799446618b533cbd6dfee453c8e1f57f5573c0eb9b578f2c6b4f29cff2349eda1b922cf11f73ff6b7b7ccd3dc0d48e76c63d

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Ester Thomassen	**Signed**	**13.11.2025 09:47**	**Email**	**IP: 2a09:bac2:4da0:2878::408:2e**
ester.solvig.thomassen@gmail.com	Authenticated	13.11.2025 09:47	Low	IP: 2a09:bac2:4da0:2878::408:2e
Else Napsøy	**Signed**	**13.11.2025 10:39**	**Email**	**IP: 161.4.2.91**
elsenap@gmail.com	Authenticated	13.11.2025 09:50	Low	IP: 161.4.2.91
Jostein Kvingedal Reigstad	**Signed**	**13.11.2025 10:47**	**Email**	**IP: 85.200.204.28**
jostein.reigstad@bob.no	Authenticated	13.11.2025 10:13	Low	IP: 85.200.204.28
Håkon Eriksen	**Signed**	**13.11.2025 11:39**	**Email**	**IP: 2a09:bac3:4db8:2878::408:2**
hakeriksen@gmail.com	Authenticated	13.11.2025 11:39	Low	IP: 2a09:bac3:4db8:2878::408:2

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I STRIMMELEN BORETTSLAG

Sted: Strimmelen 18, 5097 BERGEN

Dato: 8 april 2025

Møtet ble åpnet av: Eystein Hafsås

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

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

1. KONSTITUERING

a) Godkjenning av innkalling

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

b) Antall fremmøtte

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

c) Valg av møteleder

Forslag til møteleder:	Jostein Reigstad
Vedtak:	Godkjent

d) Valg av referent/protokollfører

Forslag til referent:	Irmelin Mongstad Rosnes
Vedtak:	Godkjent

e) Valg av protokollunderskrivere

Forslag:	Else Napsøy og Ole Haugstad

Vedtak: Godkjent

f) Valg av tellekorps:

Forslag: Simen Taranrød og Berit Haldorsen

Vedtak: Godkjent

2 Rapport 2024 for Strimmelen Borettslag

Rapporten for 2024 ble gjennomgått med følgende kommentarer og spørsmål:

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

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

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

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

Kommentar: Oppussing av salongen går fremover.

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

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

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

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

Dokumentet er elektronisk signert

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

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

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

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

3 Behandling og godkjenning av årsregnskap 2024

Regnskapet ble gjennomgått og godkjent.

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

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

4 Forslag til vederlag til styret for perioden 2024/2025

Foreslått vederlag: Kr. 470 000,-

Vedtak: Styrets forslag ble vedtatt

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

5 Innkomne saker

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

Forslag til vedtak:

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

Vedtak: Styrets forslag ble vedtatt

Dokumentet er elektronisk signert

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

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

6 Valg av styre

6.1 Valg av styreleder for 1 år

Valgkomiteens innstilling: Per Kåre Clausen

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

Vedtak: Per Kåre Clausen ble valgt med akklamasjon

6.2 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Valgkomiteens innstilling: Tone Digranes og Thorbjørn Berg Ilstad

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

6.3 Valg av 1 styremedlem for 1 år

Valgkomiteens innstilling: Roald Sivertsen

Det kom et benkeforslag på Håkon Eriksen

Vedtak: Håkon Eriksen ble valgt med flertall av stemmene.

6.4 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

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

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

6.5 Valgkomite for 1 år:

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

Vedtak: Styrets innstilling ble valgt med akklamasjon

Dokumentet er elektronisk signert

Styrets sammensetning etter valget:

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

Eventuelt:

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

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

UNDERSKRIFTER:

Møteleder

Referent

Protokollunderskriver

Protokollunderskriver

Dokumentet er elektronisk signert

GF protokoll 08...

Name	Date
Napsøy, Else Irene	2025-04-11

Identification

bankID Napsøy, Else Irene

Name	Date
Reigstad, Jostein Kvingedal	2025-04-11

Identification

bankID Reigstad, Jostein Kvingedal

Name	Date
Rosnes, Irmelin Mongstad	2025-04-11

Identification

bankID Rosnes, Irmelin Mongstad

Name	Date
Haugstad, Ole	2025-04-30

Identification

bankID Haugstad, Ole

SIGNICAT

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

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.

Kontoradresse:	Fakturaadresse:	Kontortid:
Strimmelen borettslag Strimmelen 18 5097 Bergen https://strimmelen.lettstyrt.no E-post: styret@strimmelen.no	Strimmelen borettslag Org nr 95300 8378 Postboks 2715 7439 TRONDHEIM eller fakturamottak@bob.no	Etter avtale Feil/mangler meldes via Lettstyrt til https://strimmelen.lettstyrt.no eller som melding på tlf 415 48 839. Akutte hendelser meldes som taleanrop til Vakttelefon 454 22534.

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

Kontoradresse:	Fakturaadresse:	Kontortid:
Strimmelen borettslag Strimmelen 18 5097 Bergen https://strimmelen.lettstyrt.no E-post: styret@strimmelen.no	Strimmelen borettslag Org nr 95300 8378 Postboks 2715 7439 TRONDHEIM eller fakturamottak@bob.no	Etter avtale Feil/mangler meldes via Lettstyrt til https://strimmelen.lettstyrt.no eller som melding på tlf 415 48 839. Akutte hendelser meldes som taleanrop til Vakttelefon 454 22534.

BYGNINGSSJEFENS KONTOR
BYGNINGSINSPEKTØREN

JNR.	MOTTATT
000639	-1 MRS60
BERGEN HELSERÅD	

Til helserådets ordfører.

Herved meddeles at den av hr. Bergen Kommune v/ark. H.B. Grieg

under 25.-2. 1954 anmeldte boligbygg på Strimmelen 24-46

er ferdig til innflytning.

Man vil herved forespørre om det i bglvs. § 142, 4 foreskrevne samtykke til innflytning vil bli gitt.

Bergen den 27.-2. 1960.

Bygningsinspektøren
Søndre Distrikt

Hr. Bygningsinspektøren i Bergen.

Eiendommen Strimmelen nr. 24-46 er undersøkt.

Der kan gis tillatelse til innflytning, når omstående forhold er rettet.

Bergen helseråd den 14. mars 1960.

ordfører.

1000. 6-56 B. D. & Co.

Sentralviftene på loftet har en bråkende gang og sjenerer leieboerne i øverste etasje.

Slik ventilasjonsanlegget er lagt opp, må viftene være i gang hele døgnet. Viftene må anordnes slik at de ikke sjenerer.

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 161/1038/0/0
Utlistet 25. februar 2026

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
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	1	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 25. februar 2026

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

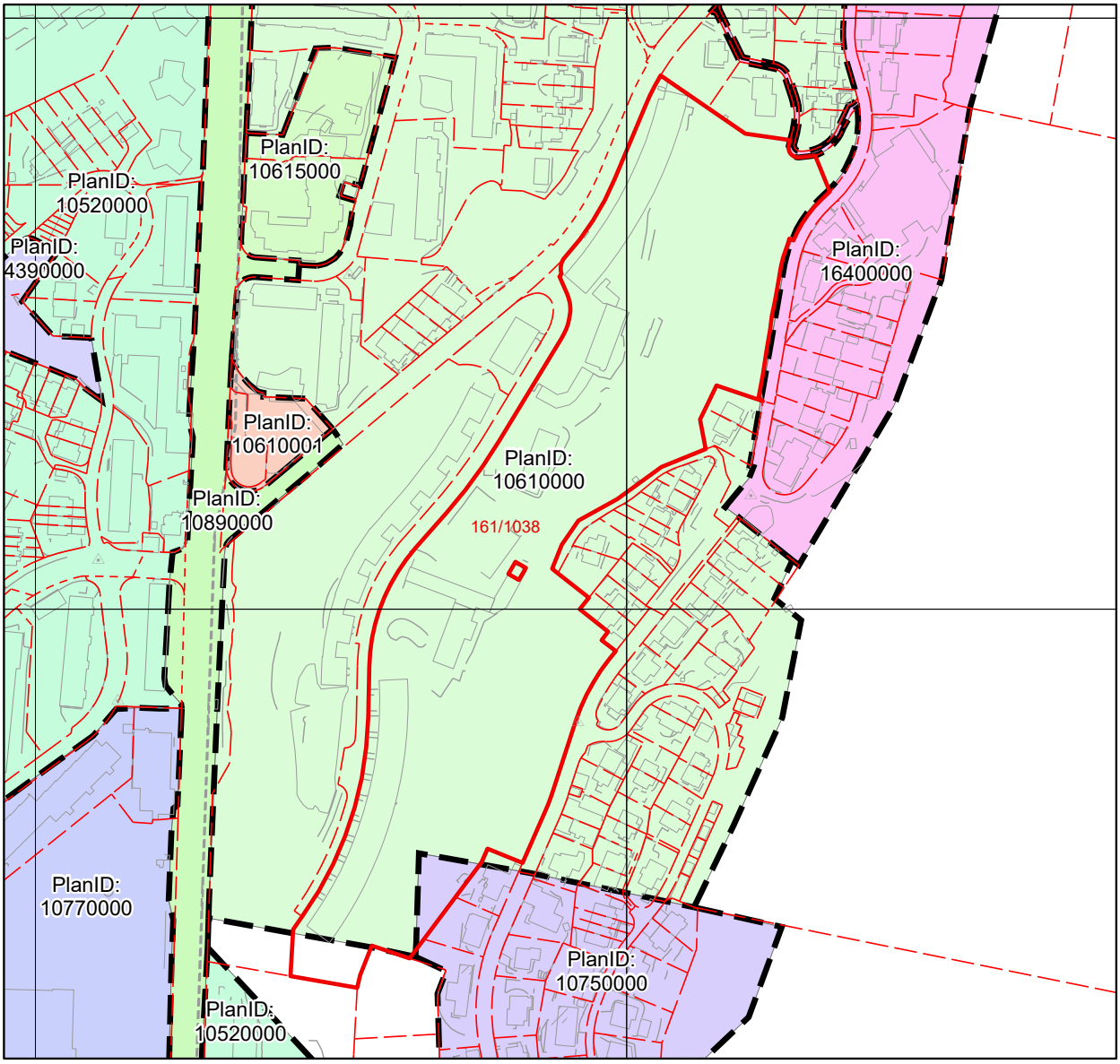
N

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000 Gnr/Bnr/Fnr: 161/1038
Dato: 25.02.2026 Adresse: Strimmelen 32

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): 16400000, 10750000, 10610000

OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon Eiendomsflate



Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

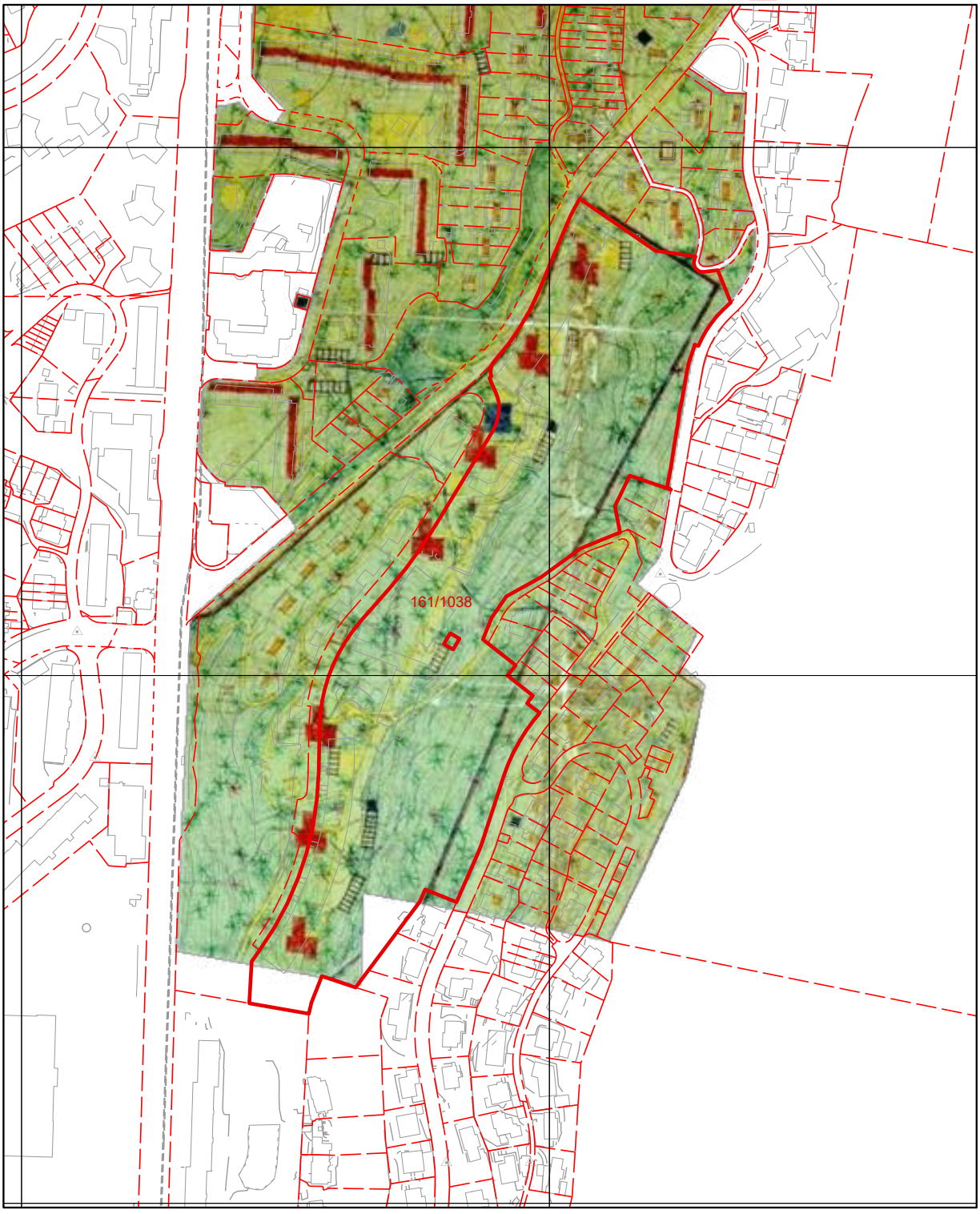
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000 Gnr/Bnr/Fnr: 161/1038
Dato: 25.02.2026 Adresse: Strimmelen 32

N

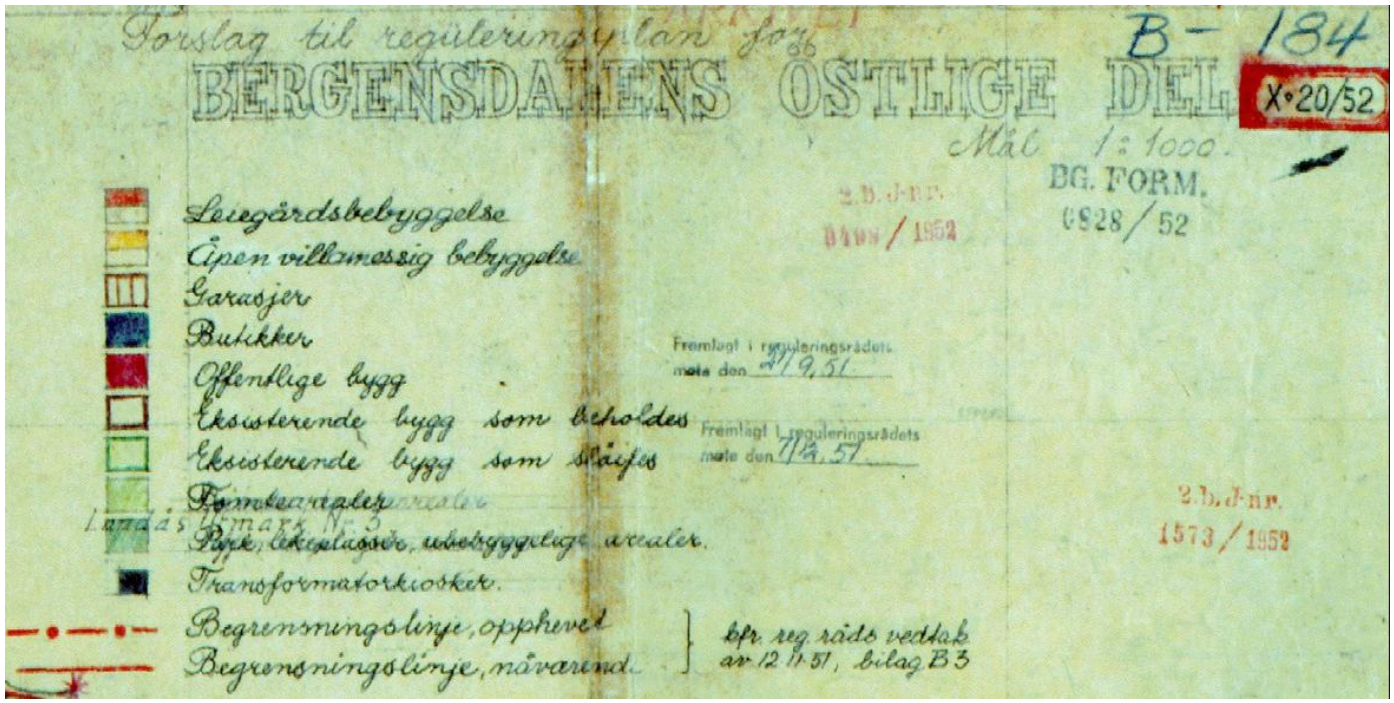
PlanID(er): 16400000, 10750000, 10610000

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

Eiendomsflate



OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon


Forslag til reguleringsplan for
BERGENSDALENS ØSTLIGE DEL
B - 184
X-20/52
Mål 1:1000.
BG. FORM.
0928/52
2.D.J-nr.
0409/1952
Fremlagt i reguleringsrådets møte den 27.9.51
Fremlagt i reguleringsrådets møte den 7/2.57
2.D.J-nr.
1573/1952
Landbruksområde
Leiegårdsbebyggelse
Åpen villamessig bebyggelse
Garasjer
Butikker
Offentlige bygg
Eksisterende bygg som beholdes
Eksisterende bygg som skiftes
Fornøyelsesområder
Park, lekeplasser, ubebyggelige arealer.
Transformatorkiosker.
Begrensningslinje, opphevet
Begrensningslinje, nåværende
} bfr. reg. råds vedtak av 12.11.51, bilag B3

Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

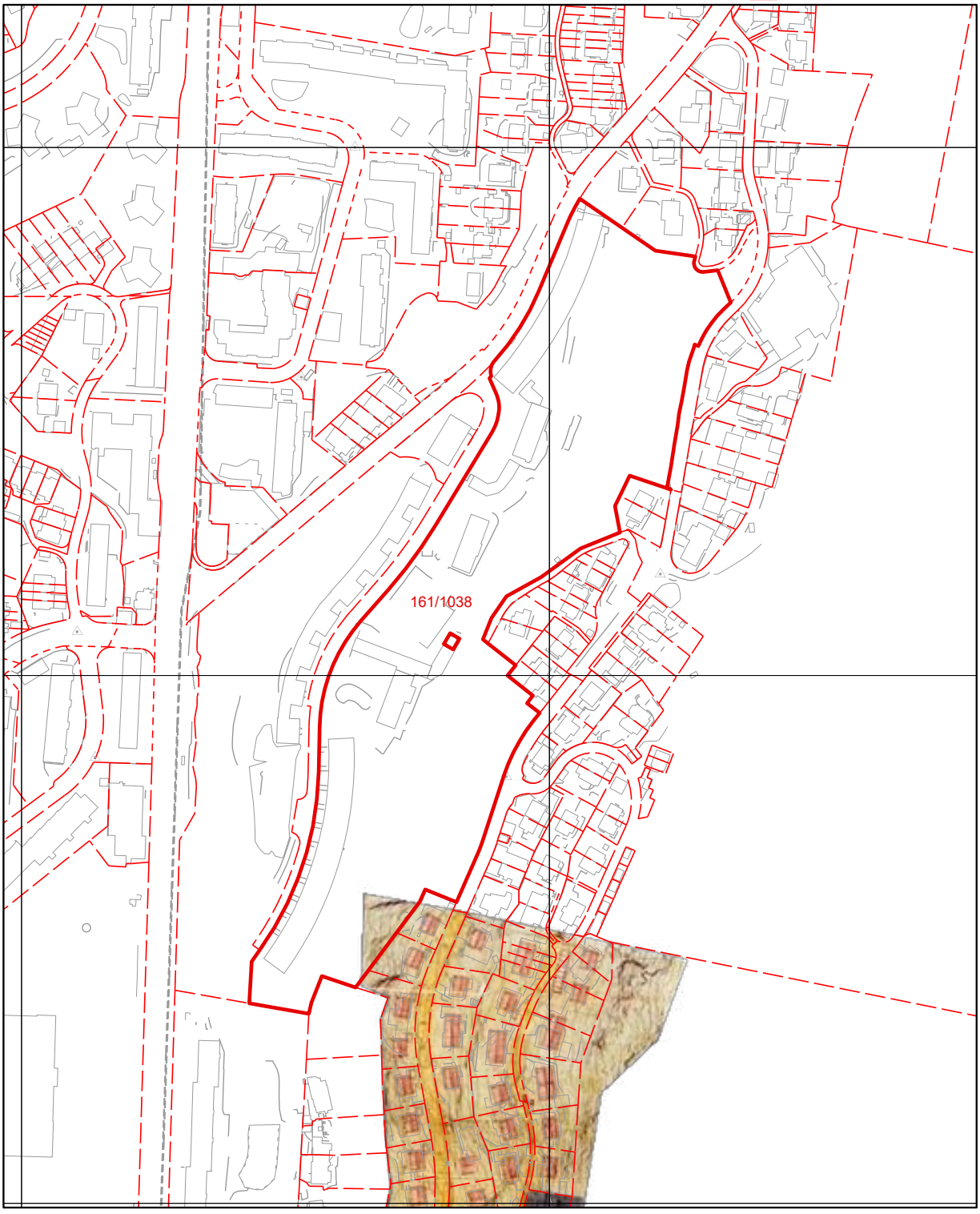
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000 Gnr/Bnr/Fnr: 161/1038
Dato: 25.02.2026 Adresse: Strimmelen 32

N

PlanID(er): 16400000, 10750000, 10610000

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

Eiendomsflate



OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon


KOLSTIEN GÅRD, SLETTEBAKKEN.
FORSLAG TIL ENDRET REGULERINGS- OG
BEBYGGELSESPLAN.
M 1:500

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

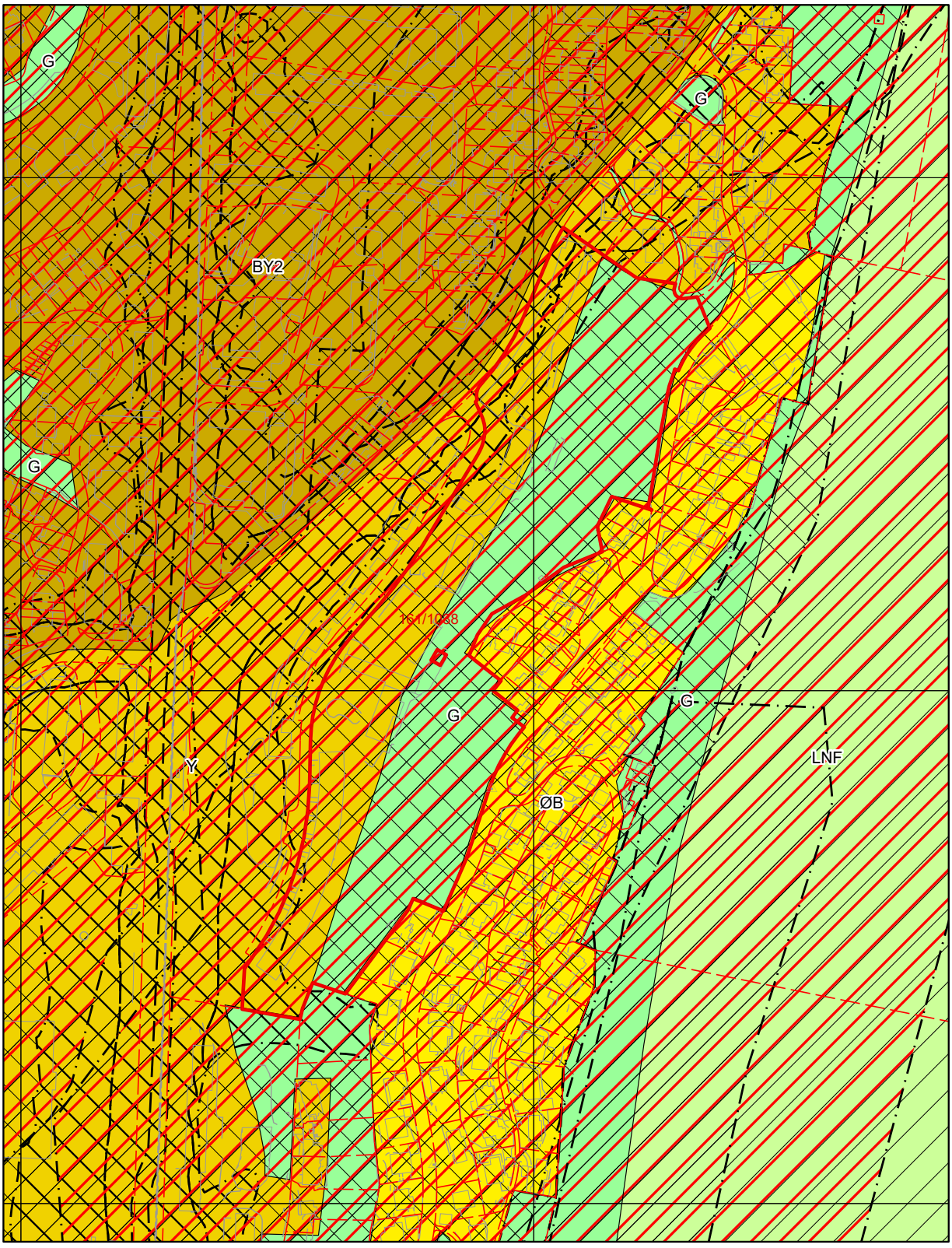
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000
Dato: 25.02.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 161/1038
Adresse: Strimmelen 32

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

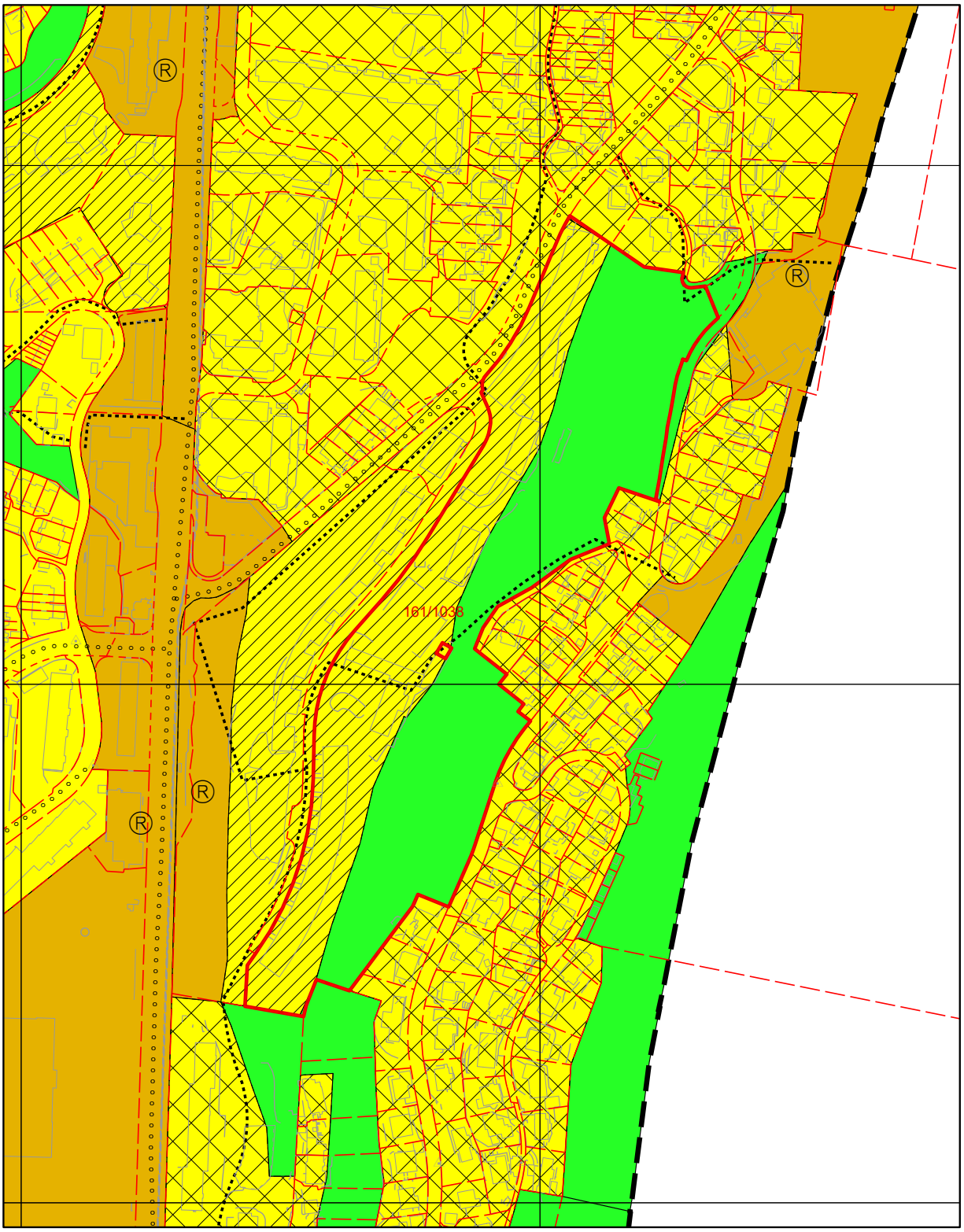
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000
Dato: 25.02.2026

Arealplan-ID: 9730000
Gnr/Bnr/Fnr: 161/1038
Adresse: Strimmelen 32

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)

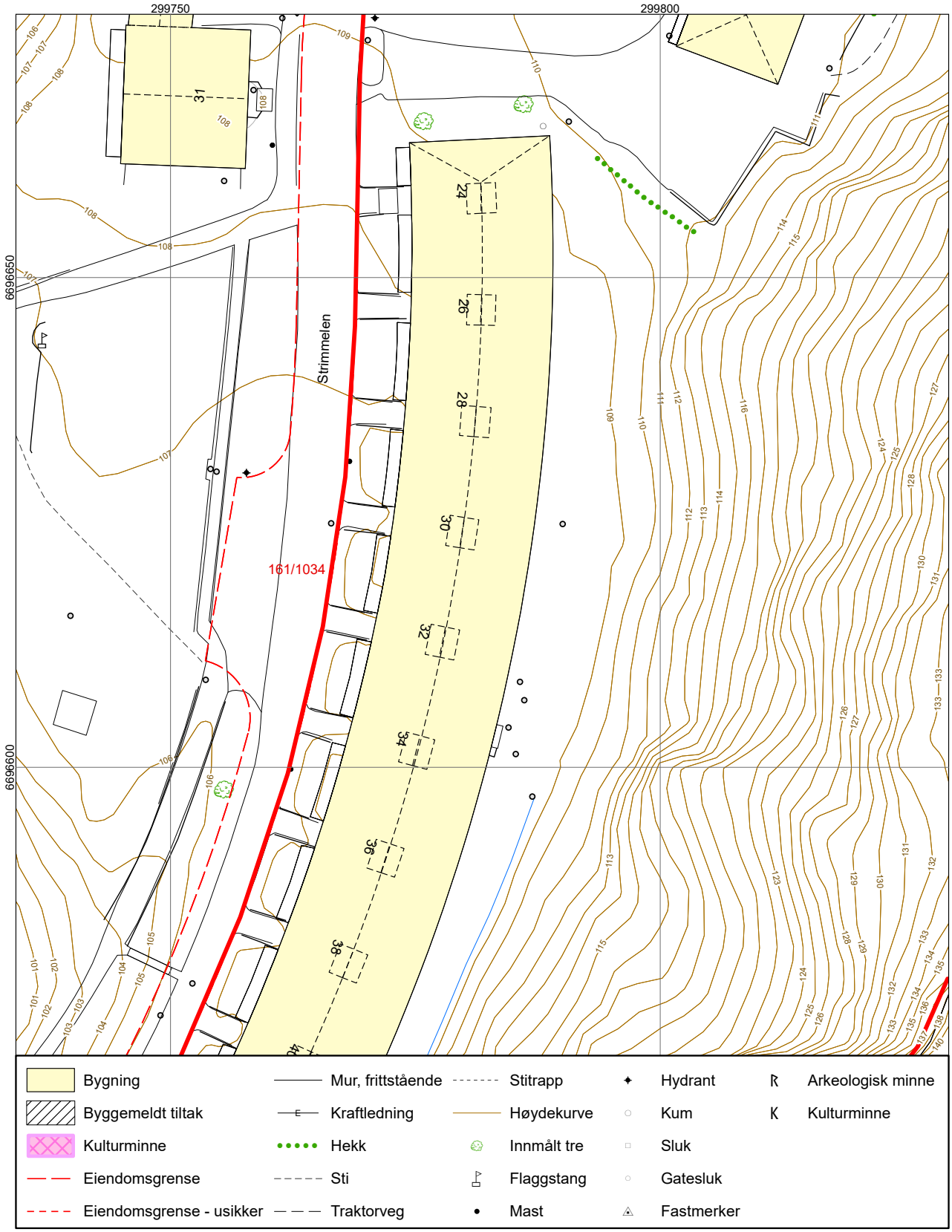
Friområde (N)

BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 25.02.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 161/1038/0/0
Adresse: Strimmelen 32



BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 25.02.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 161/1038/0/0
Adresse: Strimmelen 32, 5097 BERGEN

N



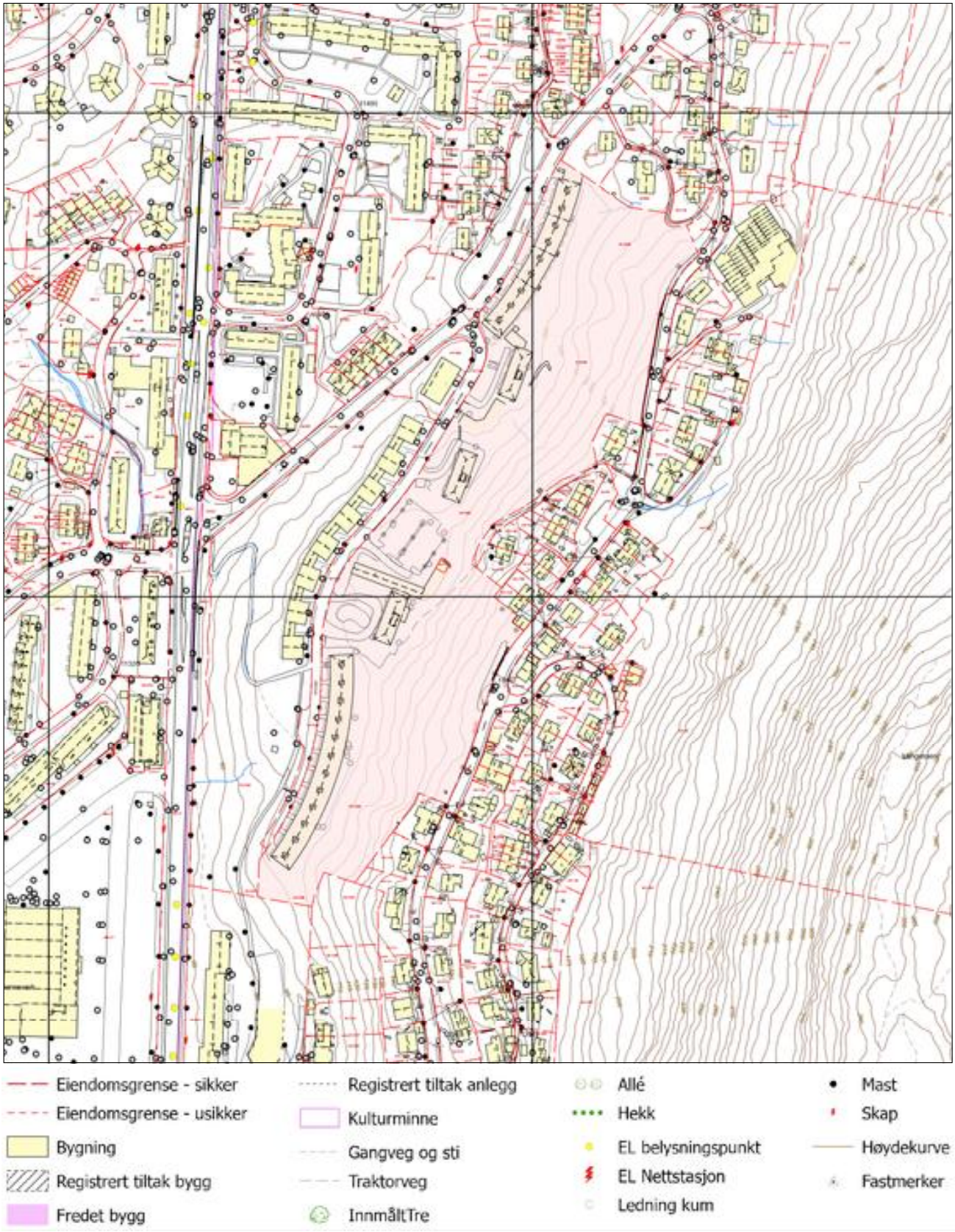
Europaveg
Europaveg, tunnel
Riksveg
Riksveg, tunnel
Fylkesveg
Fylkesveg, tunnel
Kommunal veg
Kommunal veg, tunnel
Privat veg
Privat veg, tunnel
Gang-/sykkelveg, europaveg
Gang-/sykkelveg, riksveg
Gang-/sykkelveg, fylkesveg
Gang-/sykkelveg, kommunal
Gang-/sykkelveg, privat
Bilferge, fylkesveg

Basiskart

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000 Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 161/1038/0/0
Dato: 25.02.2026 Adresse: <adresse>

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

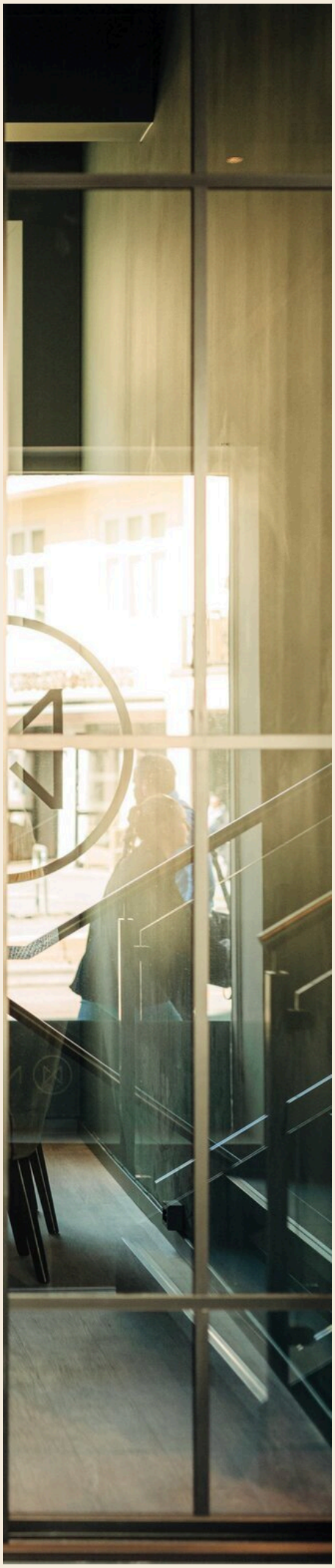


Velkommen til

Nordvik Bergen

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Bergen, Sotra og Askøy godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Vi er et solid meglerteam som vet hva som kreves for å oppnå de høyeste salgssummene. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en hyggelig boligprat og be oss gjerne om en verdivurdering



Teatergaten 35, 5010 BERGEN
bergen@nordvikbolig.no
902 04 435

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 19-0362/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Strimmelen 32 5097 BERGEN
Matrikkel: Gnr 161, bnr 1038 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

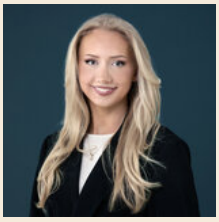
Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Marie Deisz

Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Bergen
m.deisz@nordvikbolig.no
455 19 578