

Strimmelen 3, 5097 BERGEN

Flott 3-roms leilighet med balkong med fantastisk solforhold og praktfull utsikt | Attraktiv og sentral beliggenhet



Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler MNEF

Stian Jakobsen

Mobil 922 36 633
E-post stian.jakobsen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Laguneparken
Laguneveien 7, 5239 Rådal. TLF. 55 11 47 70

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 4 500 000,-
Fellesgjeld:	Kr 174 027,-
Omkostn.:	Kr 9 896,-
Total ink omk.:	Kr 4 683 923,-
Felleskostn.:	Kr 6 945,-
Årlig festeavgift:	Kr 96 300,-
Selger:	Elisabeth Valland Aadland Jan Fredrik Rane Brundtland
Salgsobjekt:	Andelsleilighet
Eierform:	Andel
Byggeår:	1958
BRA-i/BRA Total	68/77 kvm
Tomtstr.:	19088 kvm
Soverom:	2
Antall rom:	3
Gnr./bnr.	Gnr. 161, bnr. 1037
Andelsnr.:	125
Oppdragsnr.:	1506260082

Velkommen til Strimmelen 8!

Aktiv Eiendomsmegling v/Stian Jakobsen har gleden av å presentere Strimmelen 3! En flott 3-roms leilighet i 2. etg. med attraktiv beliggenhet sentralt på Landås. Leiligheten har en solrik balkong med nydelig utsikt og den er pent oppusset og har en god planløsning. Området byr på flere servicetilbud, god tilgang til kollektivtransport og nærhet til flotte turområder, blant annet på Ulriken og ved Tveitevannet. I nærheten finner du Landåstorget og Sletten senter med butikker, apotek, vinmonopol mm.

Kort oppsummert:
- Attraktiv og sentral beliggenhet
- Gode buss/bybane forbindelser
- Nydelig utsikt og fantastiske solforhold
- 2 soverom
- Borettslaget har garasjeplasser i tillegg til utendørs parkering.
- Flere service tilbud i gåavstand
- Balkong

Velkommen på visning - husk påmelding!



Innhold

Nøkkelinformasjon 2
Om eiendommen 4
Tilstandsrapport 73
Egenerklæring 89
Nabolagsprofil 185
Budskjema 374

Om eiendommen

Om boligen

Areal
BRA - i: 68 kvm
BRA - e: 9 kvm
BRA totalt: 77 kvm
TBA: 12 kvm

Bruksareal fordelt på etasje
Kjeller
BRA-e: 9 kvm Bod - 5.7m2, bod - 3.6m2
2. etasje
BRA-i: 68 kvm Entré - 5.8m2, stue - 29.1m2, kjøkken - 13m2, bad - 2m2, bod - 2m2, soverom - 6.1m2, soverom 7..7m2

TBA fordelt på etasje
2. etasje
12 kvm

Fellesarealer og rettigheter til bruk
Laget har selskapslokale.
Mulighet for å benytte fellesvaskeri i høyblokkene.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling
Leiligheten disponerer 2 boder i kjeller.
Arealet oppgitt bak rombenevnelse er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter mm er ikke medregnet i disse arealene.

Tomtetype
Festet

Tomtestørrelse
19088 kvm

Tomtebeskrivelse
Festeavgiften kan indeksjusteres med et års forvarsel. Festeavgiften ble regnet fra 15. mai 1956, den kan justeres ved alminnelig skattetaksasjon i ettertid.

Årlig festeavgift
Kr 96 300

Festetid
Det er etablert festekontrakt for 99 år, gjeldende fra og med 1956.

Festekontrakt datert
29.11.1957.

Beliggenhet
Leiligheten befinner seg i et sentralt og attraktivt område på Landås. Strimmelen er attraktivt området med mye å by på. Her kan man nyte nydelig utsikt, samt sol fra morgen til kveld. Området er meget barnevennlig med kort avstand til både Landås skole og barnehager. Det er også gangavstand til Landåshallen, Landåsbanen og Bergen Tennis Arena. Innenfor rimelig avstand har man også sentrale arbeidsplasser som Haukeland sykehus, Haraldsplass og Odontologen.

I nærheten finner man landåstorget med flere servicetilbud. Området byr og på en rekke utvalg av dagligvare butikker. Trenger man et bedre servicetilbud er det kort gangavstand til Sletten senter med mange ulike butikker. Alt fra dagligvare og apotek til sportsbutikk og bokhandel. Rett utenfor senteret er det bybanestopp med hyppige avganger inn mot sentrum og mot Flesland. Bussholdeplass finner man like ved leiligheten, herfra går dt buss med hyppige adganger mot sentrum. Med bil tar det ca. 10 minutter å kjøre til Bergen sentrum.

For den aktive kan området by på flere tur- og treningsmuligheter som Ulriken, Landåsfjellet og Nattlandsfjellet.

Adkomst
Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Barnehage/Skole/Fritid
Barnehager:
Erleveien barnehage: 0,3 km.
Mannsverk barnehage: 0,7 km.
Sletten barnehage: 0,7 km.

Skoler:
Landås skole: 0,7 km.
Fridalen skole: 1,3 km.
Slettebakken skole: 1,3 km.
NTG-U Bergen: 1,6 km.
Storetveit skole: 2,8 km.
Langhaugen videregående skole: 1,1 km.

NTG Brann Stadion: 19 min gange.

Offentlig kommunikasjon
Nærmeste busstopp er Strimmelen ca. 100 meter fra eiendommen. Ved Sletten senter finner du nærmeste bybanestopp, ca. 1 km. unna.

Bygningssakkyndig
Daniel Ulvatn

Type rapport
Tilstandsrapport

Byggemåte
BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer kledd med aluminiums beslag utvendig, 3-lags glass fra 2019 på vinduer i stue, 2-lags glass fra 2016 på vinduer på kjøkken og soverom.

Dører: Bygningen har malt balkongdør i tre kledd med aluminium utvendig fra 2019 og brann- og lydklassifisert entrédør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Balkong med tilkomst fra stue, oppmålt til ca 12m2.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av betongdekke. Gulvet er kontrollert for høydeavvik med laser.

TG2
Andre innvendige forhold
Når det er kaldt ute kan det forekomme kondens fra rør.
Konsekvens/tiltak: bør observeres jevnlig.

2.Etasje - Bad - 2m2 - Sluk, membran og tettesjikt
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. TG2 grunnet flis over flis. Ukjent alder/løsning på membran på vegg.
Det er lagt frem kontroll erklæring fra oppussing av bad.
Konsekvens/tiltak: Bakenforliggende konstruksjon/oppbygning kan ikke kontrolleres uten destruktiv undersøkelse.

Vannledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. teknisk forventet levetid mellom 25 og 100 år, og en anbefalt brukstid på 50år.

Varmtvannstank
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

TGIU
2.Etasje - Bad - 2m2 - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Tilliggende konstruksjon er betong vegger.

Helse, miljø og sikkerhet

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
- Ja
Då eg flytta inn var det gammel standard på helling i gulv, ned til sluk. Dette blei utbedra ved oppussing av badet oktober 2024.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Firmanavn: IrekPol AS
Beskrivelse av arbeidet: Oppussing av bad: Flis på flis på vegg då det var ingen skade på eksisterande flis. Avretting av gulv, ny membran og nye fliser på gulv. Montering av baderomsinventar. Badet følger dagens standard og vi har fått dette utført av fagperson med våtromssertifikat.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Firmanavn: Bravida
Beskrivelse av arbeidet: Installert baderomsvifte og montert speil med lys, lampe over speil og stikkontakt inne på badet. Oppgradert stikkontakter og panel til varmekablene.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
- Nei, ikke som jeg kjenner til

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
- Ja

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
- Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?
- Ja
Blyglassvindaug på kjøkken er av eldre dato. Noe fuktskade i karm. Øvrige vinduer er av nyere dato.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Nei, ikke som jeg kjenner til

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
- Nei, ikke som jeg kjenner til
Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
- Nei, ikke som jeg kjenner til

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
- Ja

Svertesopp mellom kjøkkenskap og yttervegg. Sannsynligvis grunnet utløp for ventilasjon som gir
temperaturforskjell.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Beskrivelse av arbeidet: Vasket vekk med klorin, påført soppdrepende middel og utbedret
kjøkkenventilasjon.

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?
- Ja

Borettslaget har opplyst at det har vert problemer med mus/rotter i kjellere, derfor er det satt ut mus/rottefeller.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021
Firmanavn: Strimmelen Borettslag.
Beskrivelse av arbeidet: Borettslaget har leigd inn faglærte for å utbedre dette. Vi er ikkje kjend med detaljane rundt det.
Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
- Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
Nei, ikke som jeg kjenner til

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe,
kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
- Ja
Lekkasje på sentralvarmeanlegget. Ikkje kjent med detaljar rundt dette, det er borettslaget som har ansvar for det. Dette har ikkje påverka oss, mest dei som bur i høgblokkene.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Firmanavn: Strimmelen Borettslag
Beskrivelse av arbeidet: Borettslaget har leigd inn faglærte for å utbedre dette. Me er ikkje kjend med detaljane rundt dette.

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
- Nei, ikke som jeg kjenner til

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
- Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
- Nei, ikke som jeg kjenner til

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
- Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja

Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Firmanavn: Bravida
Beskrivelse av arbeidet: Lagt opp fleire stikkontakter på kjøkken, soverom, stove og på terrasse. Alle stikkontakter, lysbrytarar og deksel vart oppgradert i heile leilegheita.
Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
- Ja
Borettslaget har vedtatt å lage dei fire hybelrommene på toppen i Spisshusene(det huset leiligheten ligger i) til to studioleiligheter. Dette vil ikkje påverke leilegheiten(verken utsikt eller bruksområdet).

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
- Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
- Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
- Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?
- Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
- Nei, ikke som jeg kjenner til

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
- Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
- Nei, ikke som jeg kjenner til

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
- Nei, ikke som jeg kjenner til

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
- Nei, ikke som jeg kjenner til

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
- Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt:
29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- Nei, ikke som jeg kjenner til

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Firmanavn: Din kjøkkenfornyer
Beskrivelse av arbeidet: Fornying av kjøkkenet av Din Kjøkkenfornyer. Fikk integrert kjøleskap og komfyr, nye fronter og benkeplate og ny vask/servant.

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?
- Nei, ikke som jeg kjenner til.

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?
- Nei.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
- Nei, ikke som jeg kjenner til.

Innhold
2. Etasje: Entré - 5.8m2, stue - 29.1m2, kjøkken - 13m2, bad - 2m2, bod - 2m2, soverom - 6.1m2, soverom 7.7m2.
Kjeller: Bod - 5.7m2, bod - 3.6m2.

Standard
Entré|
Du møtes av en lys og romslig èntre. Pene farge- og materialvalg gir et godt førsteinntrykk. Godt med skapplass - her er det god plass til oppbevaring av yttertøy og sko. For ytterligere oppbevaring disponerer leiligheten to boder i kjeller på ca. 5,7 m²

og 3,6 m².

Stue|
Vi beveger oss inn i hjertet av boligen, en romslig åpen stue av god størrelse. Stuen er malt i en tidsriktig farge som komplimenteres av et pent 1-stavs laminatgulv. Store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lys. Her er det god plass til å innrede med både sofakrok og spisegruppe.

Balkong|
Fra stuen er det utgang til en romslig vestvendt terrasse med nydelige utsikts- og solforhold. Her er det plass til enklere utemøblement og hyggelige sammenkomster - et ideelt sted å nyte varme dager og en fin forlengelse av stuen.

Kjøkken|
Leiligheten har et flott og innholdsrikt kjøkken. Det er utført i en lys, moderne og stilren farge. Det er god skap- og benkeplass for matlaging og oppbevaring.

Bad|
Badet er pent og moderne innredet med fliser på vegg og gulv. Det er utstyrt med toalett, helstøpt servant med rundt speil med lys, skuffer under servant med hvite fronter og innfellbare dusjvegger i klart glass.Tidløse farger.

Soverom|
Leiligheten har to soverom, begge med lyse og moderne fargevalg og garderobeløsning.

Innbo og løsøre
Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Selger tar med seg følgende fra boligen:
- String vegghylle
- Tv og veggfestet
- Taklampe gjesterom
- Taklampe gang
- Taklampe kjøkken (fargerik glasslampe)
- Vinskap
- Lerret hovedsoverom
- Kjøkkenet har integrert kjøleskap og komfyr, mens vaskemaskin og oppvaskmaskin står «løst». Dette kan medfølge kjøkkenet.

Hvitevarer
Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd
Tv og internett fra Altibox er inkludert i felleskostnadene.

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.

Forsikringsselskap og Polisenummer
Tryg Forsikring , polisenummer 7779301

Radonmåling
Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m3 (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m3. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse
Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:
- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming
Elektrisk oppvarming. Varmekabler på bad.
Leilighetene har sentralvarme som inngår som egen post på felleskostnadene.

Informasjon om strømforbruk
Selger har ikke gjort avtale om Norgespris for strøm. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke
Ikke angitt

Informasjon om energiklasse
Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld
Kr 4 500 000

Omkostninger kjøper
4 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger
8 506 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)
300 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))
---
9 896 (Omkostninger totalt)
18 796 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
21 596 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)
---
4 509 896 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 518 796 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 521 596 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Informasjon om eiendomsskatt
Eiendomsskatt er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig
Kr 957 500 for år 2026

Informasjon om formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregingsmodellen 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 evntuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det ikke er innhentet informasjon om boligens formuesverdi som sekundærbolig.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om lånefinansiering
Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer
Felleskostnadene inkluderer tv, internett, brensel, vedlikehold av fellesareal, kommunale avgifter, eiendomsskatt, driftskostnader, renter og avdrag på lån.

Felleskostnader pr. mnd
Kr 6 945

Andel Fellesgjeld
Kr 174 027

Fellesgjeld pr. dato
24.04.2026

Kommentar fellesgjeld
Boligselskapet har inngått avtale om forskutterte felleskostnader med Klare Finans AS. 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.

Andel fellesformue
Kr 10 261

Andel fellesformue dato
31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn
Strimmelen Borettslag

Organisasjonsnummer
953008378

Andelsnummer
125

Om borettslaget
Andelen er en del av borettslaget Strimmelen.

Borettslaget består av 309 andeler og 30 hybler fordelt på tre 11-etasjers høyblokker, to 3-etasjers lavblokker og åtte 3-etasjers gavlhus.

Det ble på genertalforsamling 08.04.2026 enstemmig vedtatt at styret har fullmakt til å ferdigstille ombyggingen fra hybler til leiligheter uten balkong, og deretter selge de. Borettslaget øker med 16 andeler, pålydende 100 kr. pr. andel.

Lånebetingelser fellesgjeld
Total fellesgjeld for Strimmelen Borettslag pr. 24.04.2026: 44 924 184,00

Spesifikasjon av lån
Bank:
Lånenr.: 95257358330
Lånebeskrivelse: Handelsbanken
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,04%
Rentetype: Flytende rente
Andel av saldo: 174 026,12
Total saldo lån: 44 924 184,00
Innfrielsesdato: 01.01.2039
Fellesgjeld pr. 24.04.2026: 174 026,11
Total fellesgjeld for Strimmelen Borettslag pr. 24.04.2026: 44 924 184,00

Sikringsordning fellesgjeld
Boligselskapet har inngått avtale om forskutterte felleskostnader med Klare Finans AS.

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.

Forkjøpsrett
Medlemmer av boligbygglaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er utlyst på forhånd. For de som har meldt forkjøpsrett er fristen 5 hverdager for å benytte forkjøpsretten etter at boligbyggelaget har fått melding om salg. Dersom aksept av bud skjer mer enn 3 måneder etter at varsel om forhåndsutlysing ble sendt boligbyggelaget, må forkjøpsretten utlyses på nytt. Det vil da kunne gå noe lenger tid før forkjøpsretten er avklart. Kontakt megler dersom det er behov for ytterligere informasjon.

Regnskap/budsjett
Resultatregnskapet for 2024 viser et årsresultat på kr. 3 278 176,- mot et budsjettert overskudd på kr. 1 467 160,-. Borettslaget har pr. 31.12.24 disponible midler på kr. 1 732 252,-.

Styregodkjennelse
Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler
Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

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

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.

Forretningsfører

Forretningsfører
BOB BBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 161, bruksnummer 1037 i Bergen kommune.Andelsnr. 125 i Strimmelen Borettslag med orgnr. 953008378

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/161/1037:
09.12.1957 - Dokumentnr: 10541 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
ÅRLIG AVGIFT NOK 11,100
FORKJØPSRETT FOR KOMMUNEN
MED FLERE BESTEMMELSER
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
UOPPSIGELIG

15.05.1991 - Dokumentnr: 12504 - Erklæring/avtale
Gjelder feste
VILKÅR FOR DISP.FRA VEGLOVENS REGLER FOR BYGGEGRENSER
VED OPPFØRING AV BOSS-SKUR.
Gjelder denne registerenheten med flere

09.12.1957 - Dokumentnr: 10541 - Bestemmelse om gjerde
Diverse rettigheter og plikter iflg. festekontrakt.
Gjelder denne registerenheten med flere

09.12.1957 - Dokumentnr: 10541 - Festekontrakt - vilkår
ÅRLIG AVGIFT NOK 11,100
FORKJØPSRETT FOR KOMMUNEN
MED FLERE BESTEMMELSER
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
UOPPSIGELIG

23.03.1959 - Dokumentnr: 2942 - Best. om vann/kloakkledn.
Solidarisk ansvar for reperasjon og vedlikehold av
fellesledninger m.v.
Bestemmelse om felles vegg
Med flere bestemmelser

09.05.1956 - Dokumentnr: 4317 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4601 Gnr:161 Bnr:796
OGSÅ UTSKILT FRA GNR. 161, BNR. 797, SAMT FRA
LANDÅSVEIEN 86 A - NÅ UTPARSELLERT

11.05.1960 - Dokumentnr: 4025 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
GRUNNSTYKKE FRADELT LANDÅSVN. 90X

01.01.2020 - Dokumentnr: 1701705 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1201 Gnr:161 Bnr:1037

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest på nybygg på Strimmelen 3-31 datert 02.09.1957. Det foreligger også ferdigattest på fasadeendring 05.03.1998. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. På tegning mottatt fra Bergen kommune er det vist 3 soverom. Stue og et av soverommene er sammenslått til større stue. Opprinnelig var det vegg mellom kjøkken og forstue/gang, denne er fjernet og kjøkken er utvidet ut i forstue/gang. Hovedsoverommet er også utvidet mot forstue/gang.

I utgangspunktet er dette ikke søknadspliktige endringer, men det er ikke gjort videre undersøkelser om det er gjort endringer i bærende konstruksjoner.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
02.09.1957.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløpsnett via private stikk- og fellesledninger.

Offentlig vei frem til eiendommen.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til eksisterende bebyggelse.
Eiendommen ligger i et område som ihht til kommunens arealdel er avsatt til ytre fortettingssone.

Reguleringsplaner på grunnen:

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

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

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

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

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen
PlanID Hensynssonetype Hensynssonenavn Beskrivele Dekningsgrad
65270000 KpAngittHensynSone H570_3 Landås 100,0 %
65270000 KpAngittHensynSone H570_4 Historiske veifar 0,7 %

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

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

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

Kommunedelplan(er)
PlanID Plannavn Status Ikrafttrådt Dekningsgrad

9730000 ÅRSTAD/FANA/BERGENHUS. KDP LANDÅS 3 - Endelig vedtatt arealplan 15.01.1996 100,0 %

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

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

Planer i nærheten av eiendommen
PlanID Plantype Plannavn Planstatus Saksnr
10770000 30 ÅRSTAD. PADDEMYREN: Eldre endelig vedtatt reguleringsplan fra 1954.
71740000 20 Kommuneplanens arealdel KPA 2027 1 202417461: Det er igangsatt planlegging av ny kommuneplan for Bergen kommune.
40000 30 ÅRSTAD. BERGENSDALENS ØSTLIGE DEL 4: Opphevet.
4390000 30 ÅRSTAD. LANDÅSVEIEN 75X OG 83X 3: Eldre endelig vedtatt reguleringsplan fra 1977.
10610001 31 ÅRSTAD. GNR 161 BNR 1018 OG 1019, NATTLANDSVEIEN 84 3 200610539: Mindre endelig vedtatt reguleringsendring fra 2009 vedrørende området ÅRSTAD. GNR 161 BNR 1018 OG 1019, NATTLANDSVEIEN 84.
10615000 31 ÅRSTAD. GNR 161 BNR 795,ERLEVEIEN, BARNEHAGE OG ELDREBOLIGER 3 190330805: Mindre endelig vedtatt reguleringsendring fra 1994 vedrørende ÅRSTAD. GNR 161 BNR 795, ERLEVEIEN, BARNEHAGE OG ELDREBOLIGER.
71280000 35 ÅRSTAD. GNR 160 BNR 750 MFL., WIERS-JENSSENS VEI 1 202228262: Det er igangsatt planlegging av detaljregulering av området ÅRSTAD. GNR 160 BNR 750 MFL., WIERS-JENSSENS VEI.
18550000 35 ÅRSTAD. GNR 160, NATTLANDSVEIEN FRA MANNSVERK TIL HAGERUPS VEI 5 202220428: Utgått/erstattet.
10750000 30 ÅRSTAD. KOLSTIEN GÅRD: Eldre endelig vedtatt reguleringsplan fra 1954.
70530000 35 ÅRSTAD. GNR 160 BNR 469 MFL., NATTLANDSVEIEN 5 202028201: Utgått/erstattet.

Adgang til utleie
Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant
Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få

mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Boplikt
Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon
Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett
Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser
Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).
Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale

når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning
Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold),

skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser
Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene
Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,10% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

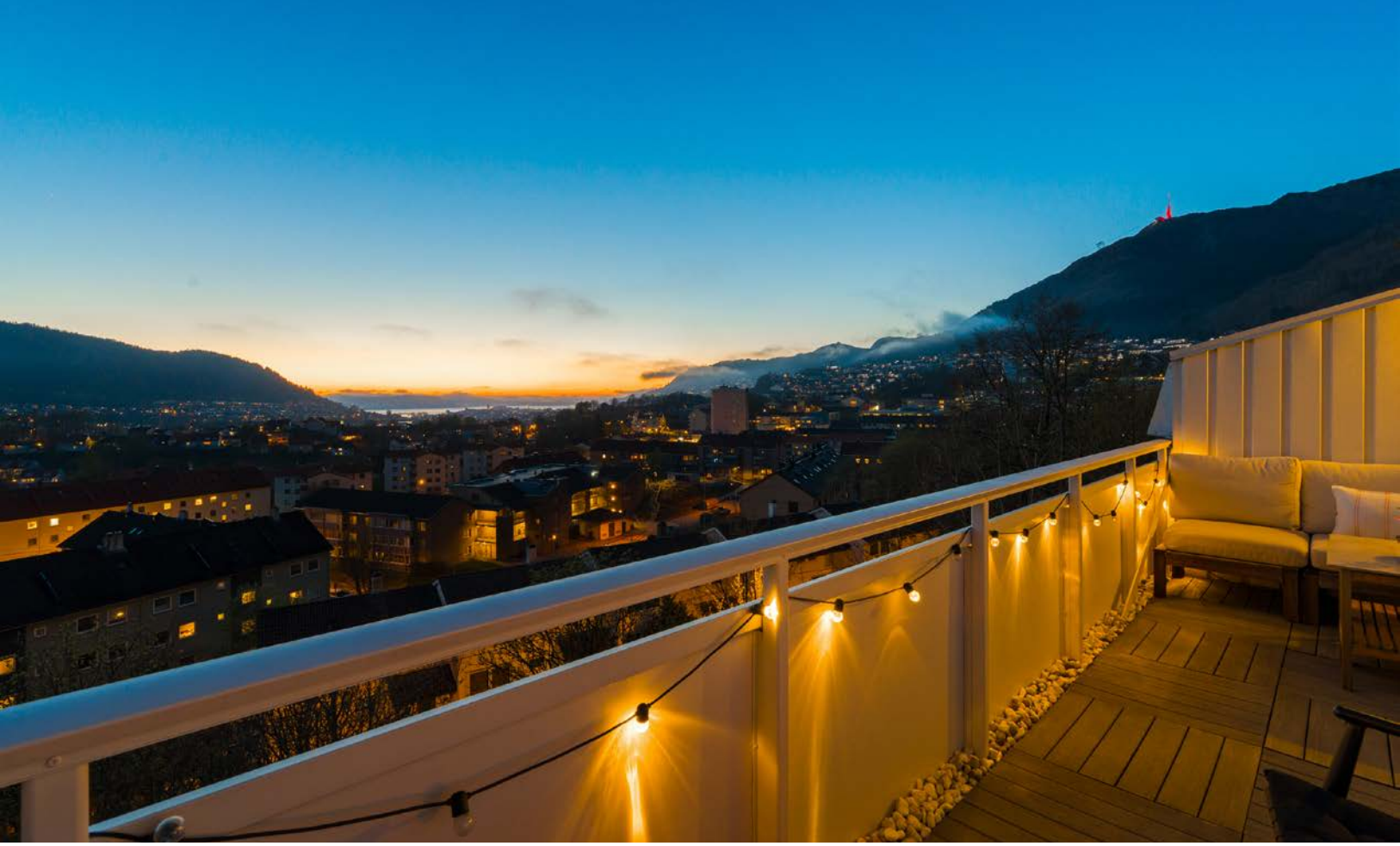
2 500 Digital annonsering
8 500 Grunnpakke (Kommunale opplysninger, e-signering)
26 990 Markedspakke (Stor finnannonse, aktiv.no, Aktiv treff, Facebook med retargeting. Visningsfolder. Nabolagsprofil.)
7 990 Oppgjørshonorar
14 900 Tilretteleggingsgebyr
3 290 Visninger/overtagelse per stk.
6 825 Eierskiftegebyr (BOB)
Fotograf (Petter Tran). Fakturerer megler direkte kr. 7500,-.
4 500 Opplysninger forretningsfører (BOB)
Takst/tilstandsrapport (Daniel Ulvatn) Fakturerer kunde direkte. kr. 5000,-
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 20 000,- for utført arbeid.

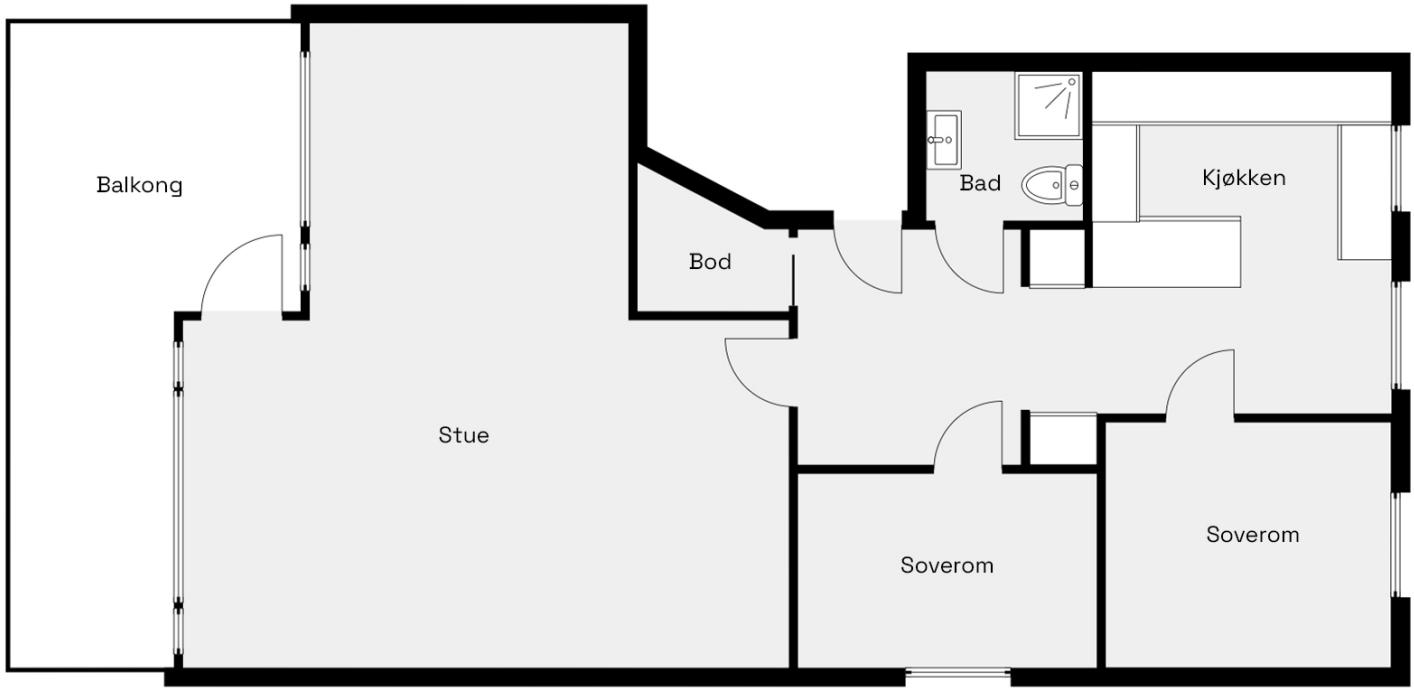
Ansvarlig megler
Stian Jakobsen
Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler MNEF
stian.jakobsen@aktiv.no
Tlf: 922 36 633

Oppdragstaker
Aktiv Laguneparken AS, organisasjonsnummer 924914157
Laguneveien 7, 5239 Rådal

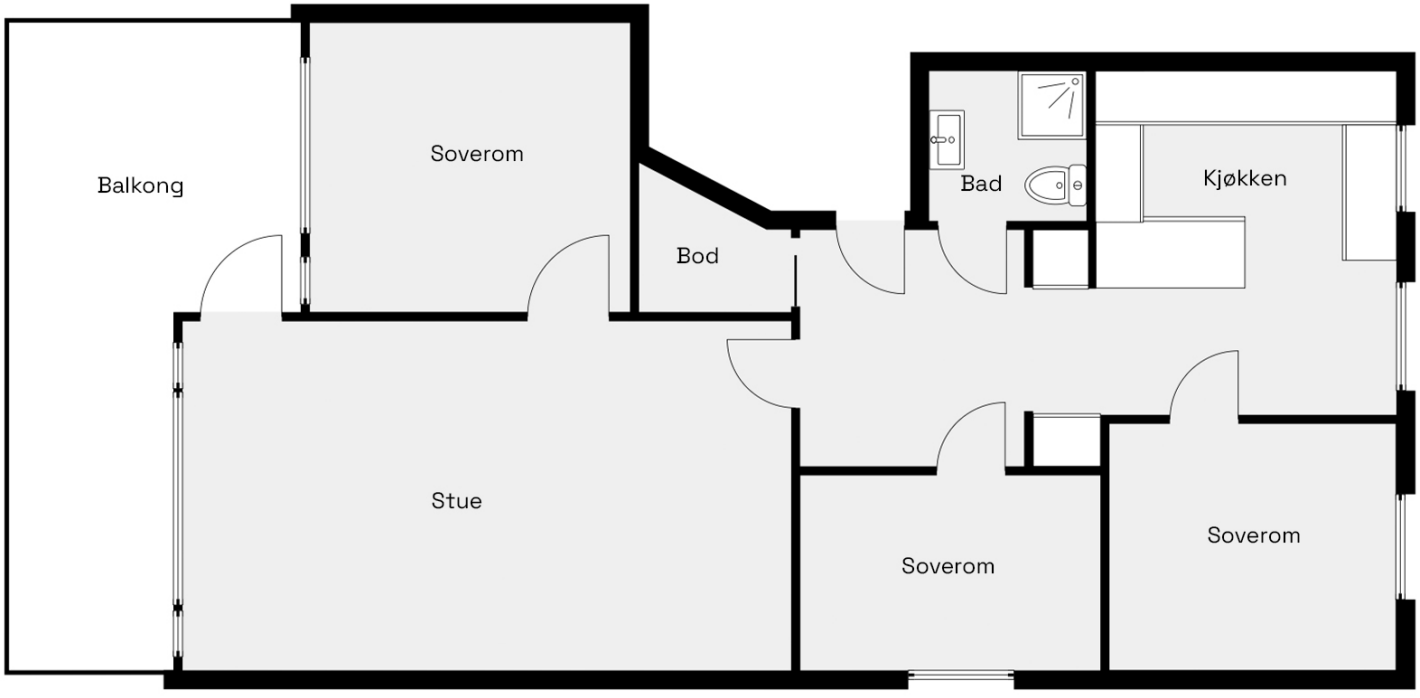
Salgsoppgavedato
11.05.2026







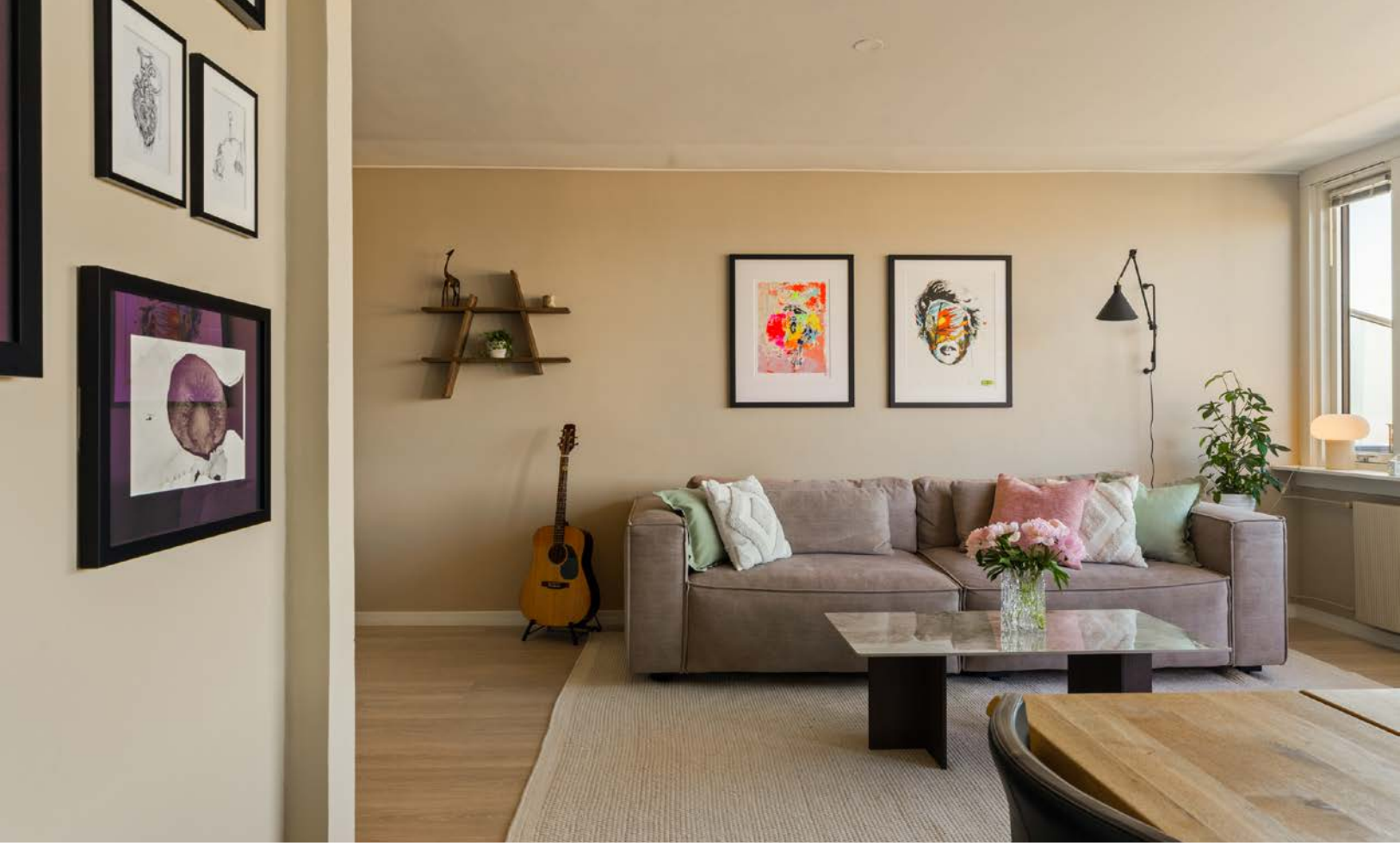
Plantegning er illustrert og avvik kan forekomme



Plantegning er illustrert og avvik kan forekomme































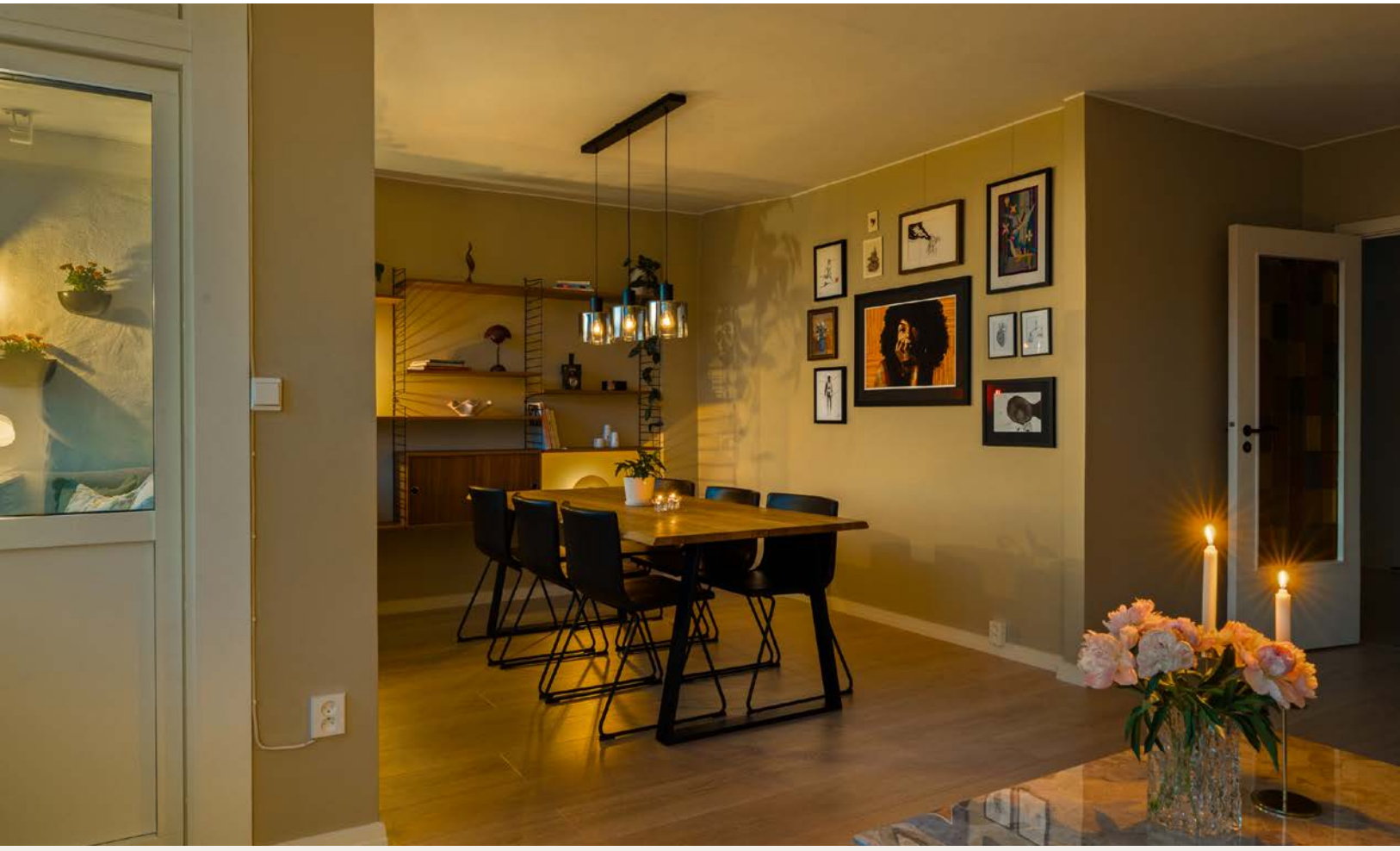





































BOSCH



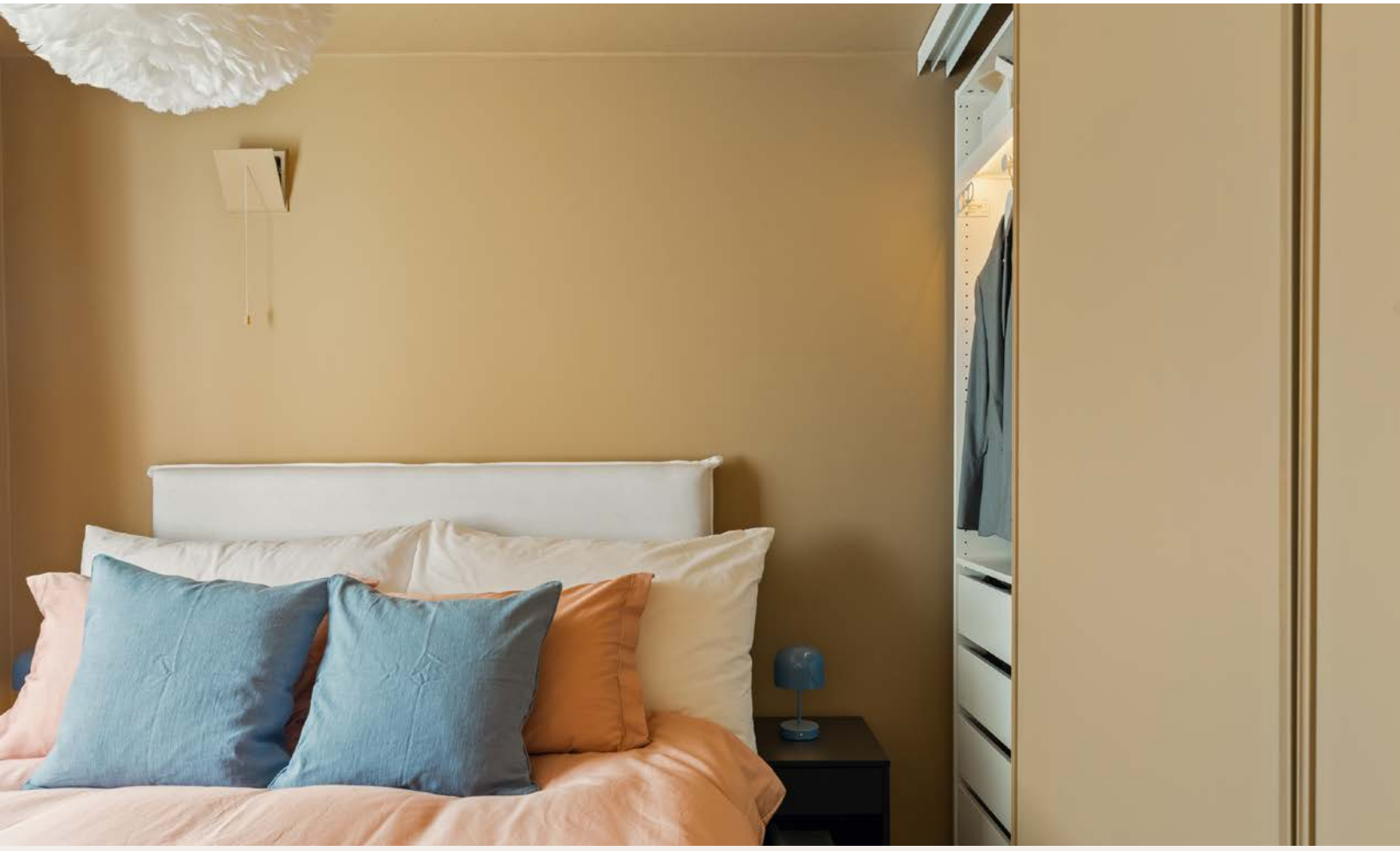






































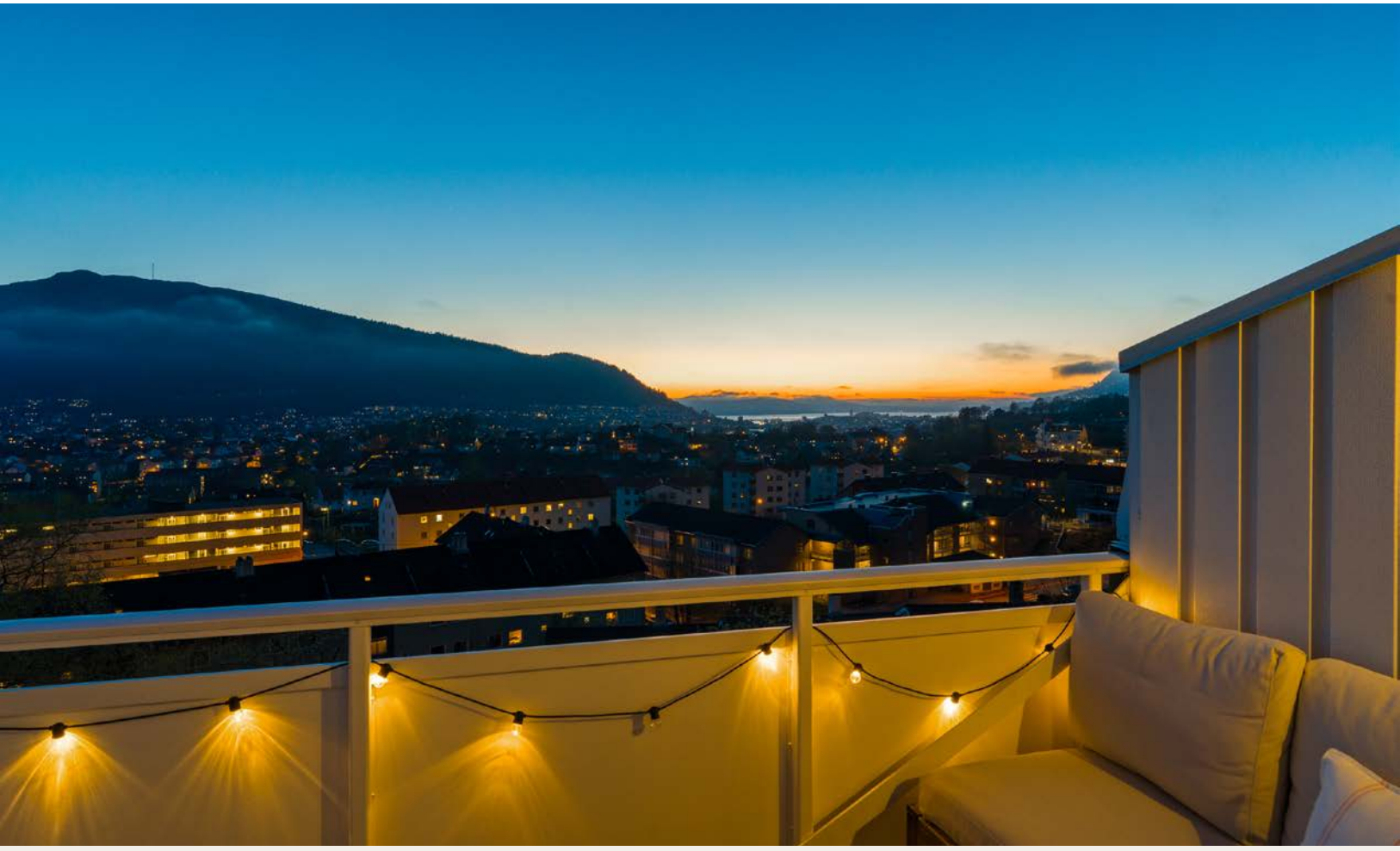

I am your father







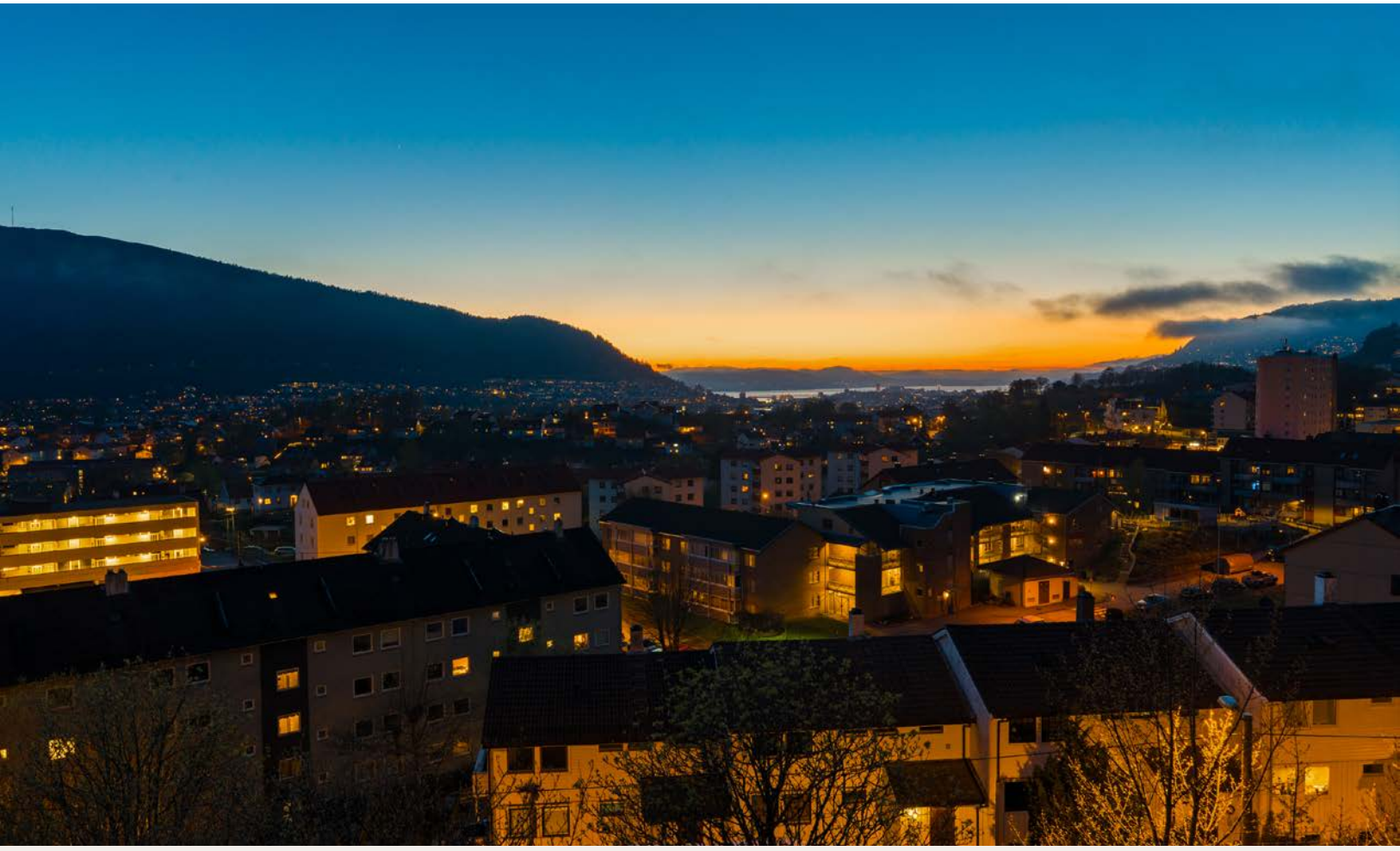
























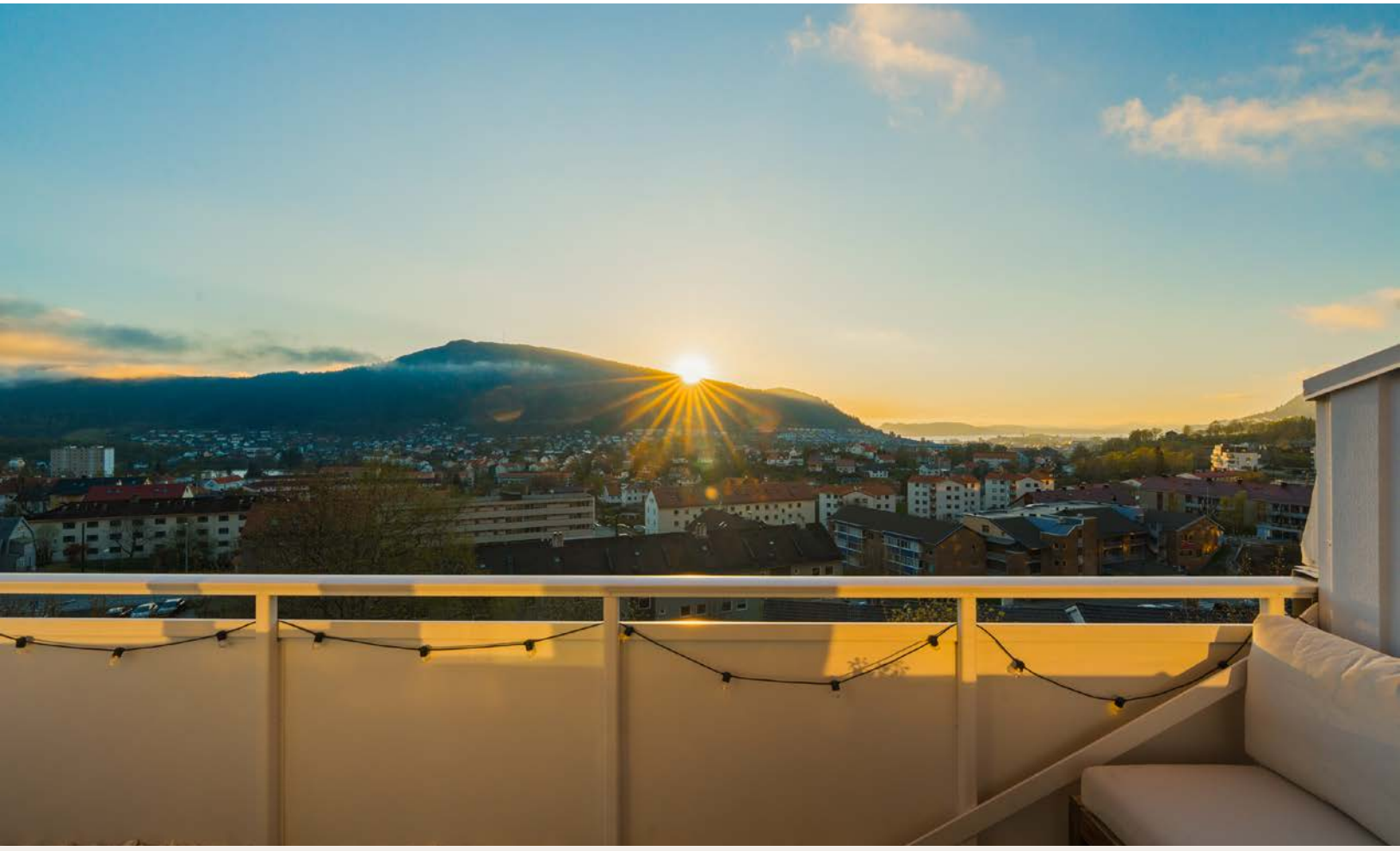












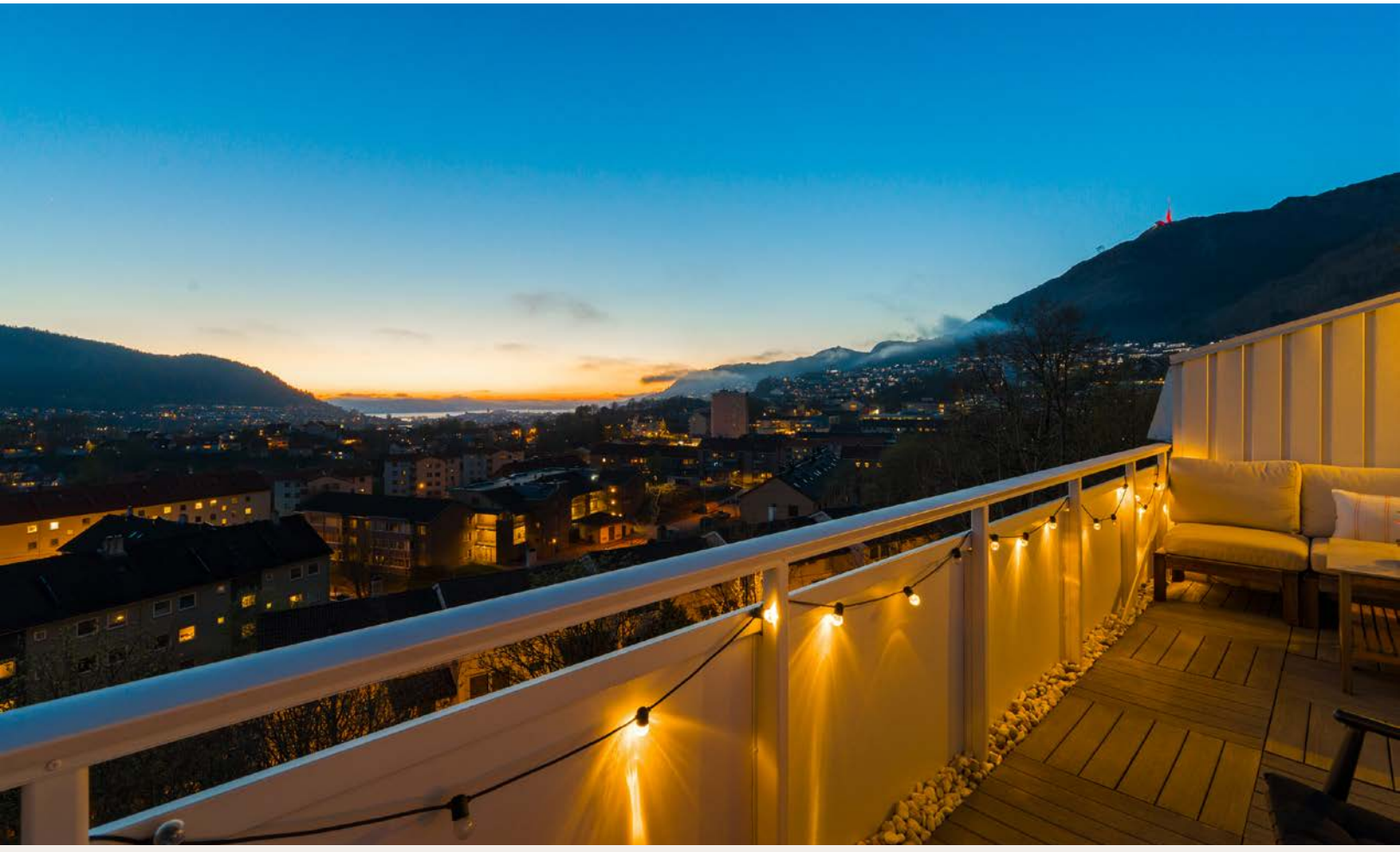












Vedlegg

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Strimmelen 3 , 5097 BERGEN
BERGEN kommune
gnr. 161, bnr. 1037
Andelsnummer 125

Sum areal alle bygg: BRA: 77 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 24.04.2026 **Rapportdato:** 05.05.2026 **Oppdragsnr.:** 21285-1291 **Eiendomsverdi ref nr:** FZ8769

Autorisert foretak: TBDU AS

Takstmann & Byggmester
Daniel Ulvatn

NITO

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Tbdu AS - Takstmann & Byggmester Daniel Ulvatn

Med solid fagkompetanse innen bygg, tilstandsvurdering og teknisk rådgivning leverer Tbdu AS rapporter og tjenester for både bolig og eiendomsmarkedet.

TBDU AS leverer blandet annet følgende tjenester:
Tilstandsrapporter
Vedlikeholdsplaner og tiltaksplaner
Prosjektledelse og teknisk rådgivning
Reklamasjonstakst og uavhengig vurdering ved tvister
Uavhengig kontroll
Fagmann på visning eller overtakelse

Rapportansvarlig

Daniel Ulvatn
Uavhengig Takstingeniør
du@tbdu.no
955 50 498

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1956

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer kledd med aluminiums beslag utvendig, 3-lags glass fra 2019 på vinduer i stue, 2-lags glass fra 2016 på vinduer på kjøkken og soverom.
Bygningen har malt balkongdør i tre kledd med aluminium utvendig fra 2019 og brann- og lydklassifisert entrédør.
Balkong med tilkomst fra stue, oppmålt til ca 12m2

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater. Overflater ble visuelt kontrollert, uten å registrere synlige skader eller andre avvik utover normal bruksslitasje. Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utifra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.
Etasjeskiller er av betongdekke. Gulvet er kontrollert for høydeavvik med laser.
Innvendig har boligen malte glatte dører.
Selger opplyser om at det ble oppdaget mugg vekster på vegg som utblåsning til kjøkkenventilator går gjennom. Det er skummet rundt rør/gjennomføring.

VÅTROM Gå til side

Bad - 2m2
Badet er oppusset med flis på flis i 2024.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er kontrollert med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 4cm .
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Selger opplyser i sin egenerklæring av det er lagt ny membran over gamle fliser i 2024 før det er lagt flis over flis.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Tilliggende konstruksjon er betong vegger.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken fornying er utført med nye fronter og benkeplater i 2025.
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er ikke besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast i leiligheten.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Radiator i stue tilkoblet fellesanlegg.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Ukjent alder på bereder, ikke funnet produksjons lapp. TG2 grunnet usikkerhet om alder.
Elektrisk oppvarming:
Varmekabler på bad.

VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG
El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Ved salg anbefales det alltid inspeksjon av autorisert elektriker. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.
Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til
installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det
er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift
om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske
anlegg og elektrisk kontroll.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

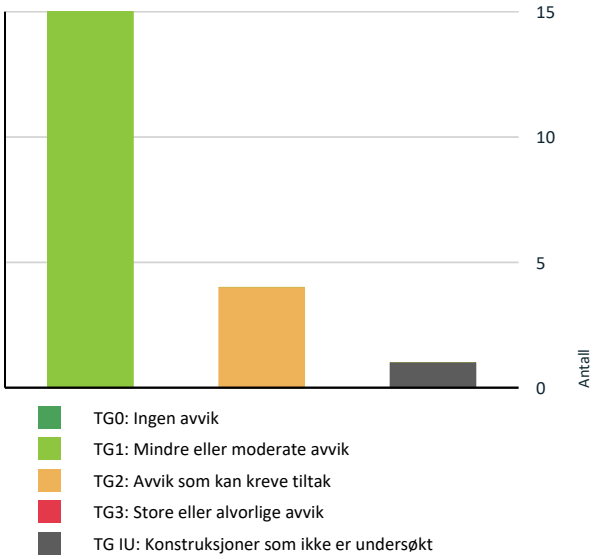
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

På tegning datert 1993 er det vist 3 soverom. stue og soverom er sammenslått til større stue.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2.Etasje > Bad - 2m2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Andre innvendige forhold Gå til side

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Våtrom > 2.Etasje > Bad - 2m2 > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1956

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi

Anvendelse

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.
Takkonstruksjon, taktekking, nedløp/renner, utvendig fasade og vinduer vedlikeholdes av borettslaget.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Bygningen har malte trevinduer kledd med aluminiums beslag utvendig, 3-lags glass fra 2019 på vinduer i stue, 2-lags glass fra 2016 på vinduer på kjøkken og soverom.



TG 1 Dører

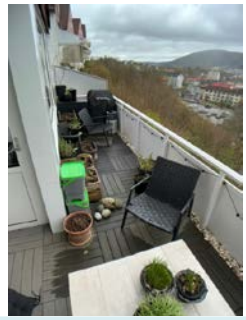
Beskrivelse
Bygningen har malt balkongdør i tre kledd med aluminium utvendig fra 2019 og brann- og lydklassifisert entrédør.





TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Balkong med tilkomst fra stue, oppmålt til ca 12m2



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse
Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Overflater ble visuelt kontrollert, uten å registrere synlige skader eller andre avvik utover normal bruksslitasje. Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utifra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke. Gulvet er kontrollert for høydeavvik med laser.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.



TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Selger opplyser om at det ble oppdaget mugg vekster på vegg som utblåsning til kjøkkenventilator går gjennom. Det er skummet rundt rør/gjennomføring.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Når det er kaldt ute kan det forekomme kondens fra rør

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

bør observeres jevnlig.



VÅTROM

2.ETASJE > BAD - 2M2

Generell

Beskrivelse

Badet er oppusset med flis på flis i 2024.



2.ETASJE > BAD - 2M2

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

2.ETASJE > BAD - 2M2

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er kontrollert med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 4cm .

2.ETASJE > BAD - 2M2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Selger opplyser i sin egenerklæring av det er lagt ny membran over gamle fliser i 2024 før det er lagt flis over flis.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

TG2 grunnet flis over flis. Ukjent alder/løsning på membran på vegg. Det er lagt frem kontroll erklæring fra oppussing av bad.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Bakenforliggende konstruksjon/oppbygning kan ikke kontrolleres uten destruktiv undersøkelse.



2.ETASJE > BAD - 2M2

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger.

2.ETASJE > BAD - 2M2

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse
Det er elektrisk styrt vifte.

2.ETASJE > BAD - 2M2

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Tilliggende konstruksjon er betong vegger.

KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN - 13M2

TG 1 **Overflater og innredning**

Beskrivelse
Kjøkken fornying er utført med nye fronter og benkeplater i 2025.
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.



2.ETASJE > KJØKKEN - 13M2

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Vannledninger**

Beskrivelse
Innvendige vannledninger er av kobber. Det er ikke besiktiget i rørskap.

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

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

teknisk forventet levetid mellom 25 og 100 år, og en anbefalt brukstid på 50år.

TG 1 **Avløpsrør**

Beskrivelse
Det er avløpsrør av plast i leiligheten.

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse
Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Radiator i stue tilkoblet fellesanlegg.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Ukjent alder på bereder, ikke funnet produksjons lapp. TG2 grunnet usikkerhet om alder.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming:
Varmekabler på bad.

VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG
El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Ved salg anbefales det alltid inspeksjon av autorisert elektriker. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.
Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk kontroll.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   0

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger samsvarserklæring på elektro arbeid utført under selgers botid.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Tilstandsrapport

Generell kommentar

Det er foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel.



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

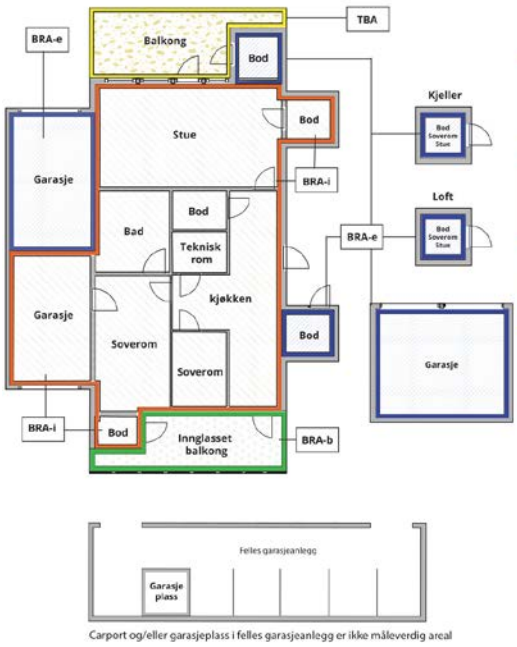
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2.Etasje	68			68	12
Kjeller		9		9	
SUM	**68**	**9**			**12**
SUM BRA	**77**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2.Etasje	Entré - 5.8m2, stue - 29.1m2, kjøkken - 13m2, bad - 2m2, bod - 2m2, soverom - 6.1m2, soverom 7..7m2		
Kjeller		Bod - 5.7m2, bod - 3.6m2	

Kommentar

Leiligheten disponerer 2 boder i kjeller.

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: På tegning datert 1993 er det vist 3 soverom. stue og soverom er sammenslått til større stue.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se egenerklæring til selger for nærmere beskrivelse.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.4.2026	Daniel Ulvatn	Takstingeniør

Matrikkeldata

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

Adresse
Strimmelen 3

Hjemmelshaver
Bergen Kommune, Strimmelen Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
953008378		Bob Bbl	Aadland Elisabeth Valland, Brundtland Jan Fredrik Rane

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
125

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Strimmelen 3 ligger i et etablert boligområde med hovedsakelig blokkbebyggelse og tilhørende felles utearealer. Området har en oversiktlig struktur med gangforbindelser mellom bebyggelsen.
Det er kort vei til dagligvarebutikk, skole og barnehage i nærområdet, samt til servicetilbud og kollektivtransport. Bybanestopp og bussforbindelser i området gir enkel adkomst til Bergen sentrum, Haukeland universitetssjukehus og øvrige bydeler.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Opparbeidet tomt som driftes i regi av borettslaget.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	24.04.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	02.05.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	02.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.





Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du 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.

Selgere

Jan Fredrik Rane Brundtland

Elisabeth Valland Aadland

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2021
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Strimmelen 3
5097 BERGEN

4601-161/1037/0/0

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Ja**

Då eg flytta inn var det gammel standard på helling i gulv, ned til sluk. Dette blei utbedra ved oppussing av badet oktober 2024.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: IrekPol AS

Beskrivelse av arbeidet: Oppussing av bad: Flis på flis på vegg då det var ingen skade på eksisterande flis. Avretting av gulv, ny membran og nye fliser på gulv. Montering av baderomsinventar. Badet følger dagens standard og vi har fått dette utført av fagperson med våtromssertifikat.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Bravida

Beskrivelse av arbeidet: Installert baderomsvifte og montert speil med lys, lampe over speil og stikkontakt inne på badet. Oppgradert stikkontakter og panel til varmekablene.

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Ja**

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Ja**

Blyglassvindaug på kjøkken er av eldre dato. Noe fuktskade i karm. Øvrige vinduer er av nyere dato.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

- **Ja**

Svertesopp mellom kjøkkenskap og yttervegg. Sannsynligvis grunnet utløp for ventilasjon som gir temperaturforskjell.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Vasket vekk med klorin, påført soppdrepende middel og utbedret kjøkkenventilasjon.

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

- **Ja**

Borettslaget har opplyst at det har vert problemer med mus/rotter i kjellere, derfor er det satt ut mus/rottefeller.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Strimmelen Borettslag.

Beskrivelse av arbeidet: Borettslaget har leigd inn faglærte for å utbedre dette. Vi er ikkje kjend med detaljane rundt det.

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

- **Ja**

Lekkasje på sentralvarmeanlegget. Ikkje kjent med detaljar rundt dette, det er borettslaget som har ansvar for det. Dette har ikkje påverka oss, mest dei som bur i høgblokkene.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Strimmelen Borettslag

Beskrivelse av arbeidet: Borettslaget har leigd inn faglærte for å utbedre dette. Me er ikkje kjend med detaljane rundt dette.

---

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Bravida

Beskrivelse av arbeidet: Lagt opp fleire stikkontakter på kjøkken, soverom, stove og på terrasse. Alle stikkontakter, lysbrytarar og deksel vart oppgradert i heile leilegheita.

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

- **Ja**

Borettslaget har vedtatt å lage dei fire hybelrommene på toppen i Spisshusene(det huset leiligheten ligger i) til to studioleiligheter. Dette vil ikkje påverke leilegheiten(verken utsikt eller bruksområdet).

---

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Din kjøkkenfornyer

Beskrivelse av arbeidet: Fornying av kjøkkenet av Din Kjøkkenfornyer. Fikk integrert kjøleskap og komfyr, nye fronter og benkeplate og ny vask/servant.

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

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



• Nei, ikke som jeg kjenner til

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

HUSORDENSREGLER

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

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

RO I BORETTSLAGET:

Det skal være ro i borettslaget:

Hverdager: fra kl. 22:30 til 08.00

Lørdager: fra kl. 24:00

Søndager skal det være ro i borettslaget.

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

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

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

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

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

BRUK AV LEILIGHETEN:

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

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

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

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

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

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

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

BRUK AV ALTAN/TERRASSE:

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

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

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

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

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

Maling til altan får du av borettslaget. Kontakt vaktmester.

BRUK AV TRAPPEOPPGANGER, FELLESROM OG FELLESANLEGG:

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

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

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

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

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

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

Husk:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

GARASJE/PARKERING:

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

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

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

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

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

FELLESKOSTNADER (HUSLEIE):

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

SENTRALVARME:

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

KABEL-TV OG INTERNETT:

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

VENTILASJONSANLEGG:

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

DUGNAD:

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

GRILLING:

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

BRANNVERN:

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

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

- Grilling med kull på altaner er forbudt!

- Oppbevaring av gass i kjellere er ikke tillatt!

- Oppstilling av mopeder i kjellere er ikke tillatt.

- Trapper, inngangsparti og kjellere skal holdes ryddig.

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

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

RØMNINGSVEIER:

- Rømningsvei fra leilighetene er via trapp.

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

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

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

SØKNADSPLIKT VED OPPUSSING:

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

Det skal søkes til styret når oppussingen innebærer:

- Inngrep i bærende vegger

- Inngrep i brannskillende konstruksjoner

- Endring av rominndeling og flytting av kjøkken og bad.

- Endring av slukplassering

- Membranarbeid i våtrom

- Legging av varmekabler

- Endring i rørføringer for ventilasjon/avtrekk

- Endring i rørføring for vann og avløp

- Endring av varmeinstallasjon/radiator

- Endring i faste elektriske installasjoner og elektriske kretser

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

Eksempel på tiltak det ikke trenger å søkes om er:

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

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

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

Oppussing og bruk av heis:

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

Retningslinjer, ventilasjon:

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

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

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

HUSDYR I BORETTSLAGET:

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

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

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

Dyreeiere har ansvar for følgende:

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

- at lagets husordensregler overholdes

- at hunder luftes i bånd på borettslagets område

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

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

- å erstatte skader på borettslagets fellesarealer som husdyrholdet måtte forårsake

- å overholde alle offentlige lover og regler for dyrehold

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

Styret i Strimmelen Borettslag, juni 2023

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.

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 og 12. mai 2015 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. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

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

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 6 andre medlemmer med tre 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.

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.

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 og 4. desember 2019, 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.

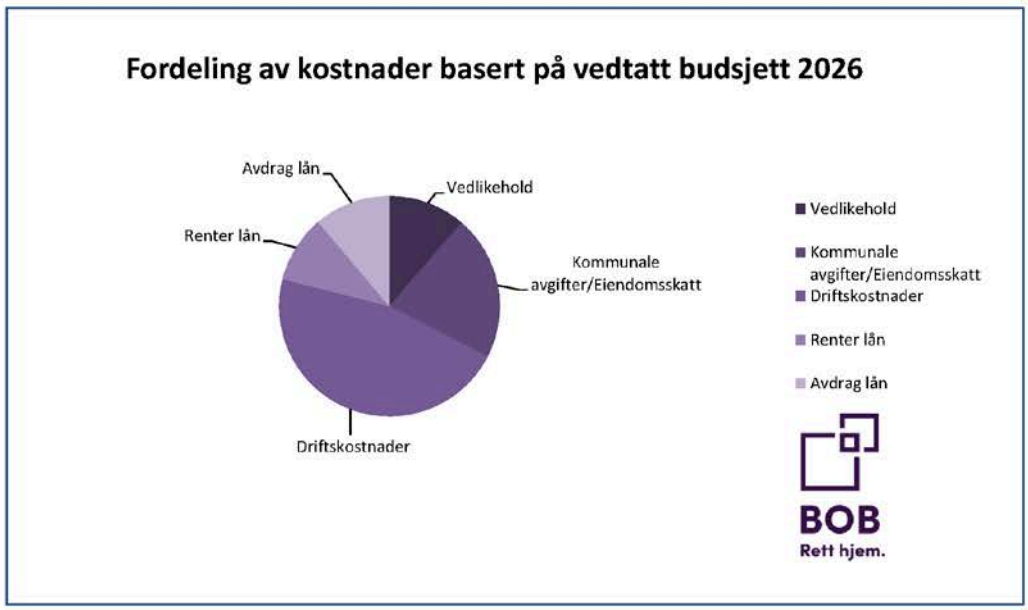
Ingen må foreta parkering eller bruke motorkjøretøyer innenfor borettslagets område på en slik måte at det virker sjenerende eller volder ulemper for eksempel ved sperring av adkomstveier, støy og motorlarm eller eksos. Motorkjøretøyer som er feilparkert eller parkert slik at de volder ulempe, kan fjernes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

Boligselskapets navn	20	STRIMMELEN BORETTSLAG (0020)
Budsjett år	2026	

Budsjett tall hele boligselskapet	Kostnader i kr	Kostnader i %
Vedlikehold	2 565 000	11 %
Kommunale avgifter/Eiendomsskatt	4 800 000	21 %
Driftskostnader	10 489 130	46 %
Renter lån	2 233 000	10 %
Avdrag lån	2 520 000	11 %
Overskudd / Underskudd (underskudd vises med negativt fortegn)	72 930	0 %
Sum innkrevd felleskostnad inkludert andre inntekter	22 680 060	100 %

Denne oversikten viser, i prosent, hvor mye kostnadene utgjør av lagets inntektekter.
Hvis laget går med overskudd så vil dette gå til økning av oppsparte midler (disponible midler).
Hvis laget går med underskudd så vil dette redusere de oppsparte midlene (disponible midler) eller dekkes av låneopptak.
Oversikten er basert på vedtatt budsjett pr desember mnd. Eventuelle endringer i renter og felleskostnader gjennom året er det ikke tatt hensyn til.



BOB BBL
desember 2025

INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING I STRIMMELEN BORETTSLAG

TIDSPUNKT: **Tirsdag 11. november 2025, kl.18.00**
(fremmøte fra kl.17.30)

STED: **FRITIDSSENTERET, Strimmelen 18**

Vel møtt!

Styret i Strimmelen Borettslag

Klipp av (leveres ved inngangen for registrering)

Deltager på ekstraordinær generalforsamling, Strimmelen Borettslag.

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

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

☐ **Jeg møter med fullmakt fra andelseier**

(Kryss av det som passer)

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

OBS! Kun en fullmakt per deltaker!

DAGSORDEN

1. Konstituering

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

2. Saker som skal behandles

Sak 1 – Salg av vaktmesterleilighet i Landåslien 15

Vaktmesterleiligheten i Landåslien 15 har stått tom i ca. ½ års tid etter at tidligere vaktmester Birger Fossheim gikk bort.
Dette er en 4 roms leilighet på 62 kvm.
Styret ser det som mest hensiktsmessig å legge leiligheten ut salg på det frie markedet, slik den er uten rehabilitering fra borettslagets side.

Noen formelle ting må gjøres før salg herunder;
Leiligheten må få et andelsnummer, bli tildelt en eierbrøk, felleskostnader som tilsvarende leiligheter i borettslaget etc.

Forslag til vedtak:

Styret får tillatelse til å selge leiligheten gjennom godkjent megler.
Kostnader i forbindelse med salg blir tatt over driftsbudsjettet.
Vedtaket krever 2/3 flertall.

Sak 2 – Salg av næringslokaler i Landåslien

Borettslaget har fem tidligere næringslokaler som står tomme.
Disse lokalene ligger i (underetasjen) Landåslien 17 – 19 – 21 – 25 og 27.
Størrelse på hvert lokale er 45-46 kvm.
Det er godkjent av kommunen at disse lokalene kan gjøres om til leiligheter.

Lokalene må det gjøres noe med og kostnadene vil bli betydelige for kjøperne.
Styret ser det som mest hensiktsmessig å legge lokalene ut for salg på det frie marked igjennom eiendomsmegler.

Forslag til vedtak:

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

Sak 3 – Salg av hybler i Strimmelen 3 - 31

Borettslaget har fått godkjent hyblene som bolig, men Bergen kommune har satt krav til bl.a. godkjent rømningsvei.
Skal hyblene omsettes må det bygges rømningsveier gjennom ark på tak for å gjøre leilighetene godkjent. I tillegg må det bygges brannsikker skillevegg mellom leilighetene.
Leiligheten må få et andelsnummer, bli tildelt en eierbrøk, felleskostnader som tilsvarende leiligheter i borettslaget og dette må ordnes før salg.

Det har vært eiendomsmegler inne og sett på saken med hyblene og det foreligger flere forslag på hvordan hyblene kan omsettes.

1. Borettslaget utfører nye rømningsveier og brannsikre skillevegger.
   Bergen kommune har som krav om at dette må utbedres før godkjenning.
   Dette forslaget medfører et låneopptak for å få utført pålegget fra kommunen.
2. Selge hyblene som de står og kjøper må selv iverksette oppgradering av hybel og i tillegg til pålegg fra kommunen.
3. Se på muligheten til å selge alle hyblene til en utbygger.

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.
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.

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING I STRIMMELEN BORETTSLAG

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

STED: FRITIDSSENTERET, Strimmelen 18

Vel møtt!

Styret i Strimmelen Borettslag, 18 mars 2025

Klipp av (leveres ved inngangen for registrering)

Deltager på generalforsamling, Strimmelen Borettslag. 08.04.2025

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

Jeg møter som andelseier/ektefelle/samboer av andelseier

Jeg møter med fullmakt fra andelseier

(Kryss av det som passer)

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

OBS! Kun en fullmakt per deltaker!

DAGSORDEN

1. Konstituering

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

2 Rapport fra styret 2024

3 Behandling og godkjenning av årsregnskap 2024

4 Vederlag til styret for perioden 2024/2025

5 Innkomne saker

6 Valg

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

Styret i Strimmelen Borettslag

2. Rapport 2024 for Strimmelen Borettslag

Styret og styrets arbeid i perioden

Styrets sammensetning har vært:

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

Generelt om styrets arbeid:

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

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

Styrets kontakt med beboerne:

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

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

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

Driftskoordinator/vaktmester oppgaver:

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

Styrets arbeidsoppgaver:

Styret har i perioden jevnlig avholdt styremøter og arbeidsmøter.

Blant annet noen saker som har vært behandlet:

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

Omsetting av hybler og næringslokaler

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

Utleie av parkeringsplasser og garasjer

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

Selskapslokalene

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

Internkontroll og HMS

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

Vedlikehold

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

Elektrisk anlegg fellesområder

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

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

Sentralvarmeanlegget

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

Internett og TV (bredbåndsavtale)

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

Fornying av membraner på altaner A- og B-blokk

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

Ventilasjonsanlegg

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

Drift av grøntanlegg

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

Økonomi

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

Annet

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

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

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

Beboer aktiviteter:

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

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

Til beboerne:

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

Oppfordring til beboerne:

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

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

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

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

Landås, den 18.03.2025

Eystein Hafsås	Bjørn Inge Halstensen

Kristine Paulsen	Irmelin Mongstad Rosnes	Erlend Refsnes Thiem

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

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

Til generalforsamlingen i Strimmelen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Bergen
KPMG AS

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

PENNEO

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

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

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

bankID

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

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

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

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

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

Strimmelen Borettslag
2024

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2024

Strimmelen Borettslag
Alle beløp i NOK

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

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Strimmelen Borettslag
Alle beløp i NOK

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

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Strimmelen Borettslag
Alle beløp i NOK

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

Bergen,
Styret for Strimmelen Borettslag

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

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak og forskrift om årsregnskap for borettslag. Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

Note 2 - Felleskostnader

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

Note 3 - Andre inntekter

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

Note 4 - Lønnskostnader

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

Note 5 - Styrehonorar

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

Dokumentet er elektronisk signert

Note 6 - Andre eiendeler

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

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

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

Dokumentet er elektronisk signert

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

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

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

Dokumentet er elektronisk signert

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

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

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

Dokumentet er elektronisk signert

Note 7 - Driftskostnader

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

Dokumentet er elektronisk signert

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

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

Note 9 - Vedlikehold

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

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

Dokumentet er elektronisk signert

Note 10 - Bygninger

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

Note 11 - Pantstillelser

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

Note 12 - Langsiktig gjeld

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

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

Dokumentet er elektronisk signert

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

Dokumentet er elektronisk signert

Note 13 - Disponible midler

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

Dokumentet er elektronisk signert

12-12-20 - Årsr...

Name	Date
Halstensen, Bjørn Inge	**2025-03-06**

Identification

Halstensen, Bjørn Inge

Name	Date
Thiem, Erlend Refsdal	**2025-03-06**

Identification

Thiem, Erlend Refsdal

Name	Date
Paulsen, Kristine	**2025-03-05**

Identification

Paulsen, Kristine

Name	Date
Rosnes, Irmelin Mongstad	**2025-03-05**

Identification

Rosnes, Irmelin Mongstad

Name	Date
Hafsås, Eystein Are	**2025-03-05**

Identification

Hafsås, Eystein Are

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

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

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

5. Innkomne saker

Forslag fra styret:

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

Forslag til vedtak:

13. Forsikring

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

6. Valg av styre

6.1 Valg av styreleder for 1 år

Valgkomiteens innstilling:

Per Kåre Claussen

6.2 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Valgkomiteens innstilling:

Tone Digranes
Thorbjørn Berg Ilstad

6.3 Valg av 1 styremedlem for 1 år

Valgkomiteens innstilling:

Roald Sivertsen

6.4 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Valgkomiteens innstilling:

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

6.5 Valg av valgkomite for 1 år

Styrets innstilling:

Simen Taranrød (leder)
Aina Fjellanger
Rune Christiansen

BERGEN KOMMUNE
KEMNEREN

Referanse: 1506260082
Ordrenummer: 9155942

Fakturaspesifikasjon

Kommunale avgifter har 4 terminer per år.
Hovedforfall: 20/2 - 20/5 - 20/8 - 20/11
Feiing/tilsyn blir ikke delt opp, men kommer som helhet i en termin. Normalt 2. termin.

Eiendomsnummer	00161-1037-0000-000
Eiendommens adresse	Strimmelen 5
Eier	Strimmelen Borettslag , 953008378 Postb, 7439 TRONDHEIM N

Tekst	Grunnlag	Sats	Årsbeløp	Terminbeløp
Eiendomsskatt bolig	62339410KR	0.0026	162 082,00	40 520,50
Abonnementsgebyr vann	4374m2	7.71	33 723,54	8 500,17
Stipulert mengde vann	5686m3	11.44	65 047,84	16 395,61
Abonnementsgebyr avløp	4374m2	10.62	46 451,88	11 708,41
Stipulert mengde avløp	5686m3	15.64	88 929,04	22 414,99
400L- antall tømminger mer enn 1/mn	9 tømming	129.81		182,66
Fellesbeholdere - antall kilo	405 kg	2.22		140,88
Fellesbeholdere - antall kilo	5480 kg	2.22		1 906,19
Fellesbeholdere - antall kilo	4385 kg	2.22		1 525,30
Fellesbeholdere - antall kilo	445 kg	2.22		154,79
Fellesbeholdere - antall kilo	415 kg	2.22		144,36
Komm.påslag-etterdrift deponier	53 pr.enhet	105.00	5 565,00	1 391,25
Renovasjon grunnpris	53 Pr.enhet	2865.15	151 853,00	37 963,25
Total eksl. mva			553 652,25	142 948,36

** Ikke merverdiavgift på eiensdomskatt*

Andre tilgjengelige rapporter: Oppsummering, Betalingshistorikk, Renter og Gebyrer.

Aadland, Elisabeth Valland
Strimmelen 3, 5097 BERGEN

Vår ref.: 0020-2-125
Dato: 24.04.2026

Deres henvendelse av 24.04.2026 vedrørende salgsoppdrag på eierseksjon/andel nr. 125 i Strimmelen Borettslag er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Boligselskap:	Strimmelen Borettslag
Tilknyttet boligselskap:	Ja
Org.nr.:	953008378
Seksjons-/andelsnr.:	125
Seksjons-/andelseier:	Aadland, Elisabeth Valland
Adresse:	Strimmelen 3, 5097 BERGEN

Forsikring

Tryg Forsikring	8028865

Fellesutgifter:

TV og Internett	470,00	Månedlig
Brensel	408,00	Månedlig
Felleskostnader	6 067,00	Månedlig

Sum felleskostnader:	6 945,00

Restanse felleskostnader

Selgers utestående til boligselskapet pr. dags dato (informasjon forbeholdt megler): 0,00

Vi tar forbehold om eventuelle påløpte omkostninger til Klare Inkasso AS.

Vennligst ta kontakt i forbindelse med oppgjøret for eventuelle restanser på felleskostnader o.l. Forespørsler angående restanse sendes til: eierskifte@bob.no

Det gjøres oppmerksom på at kjøper får tilsendt egne faktura for betaling av felleskostnader. Faktura og betalingsinformasjon tilhørende selger skal ikke benyttes av kjøper ved betaling.

Det vil være den som eier boligen ved forfall (forskuddsvis den 1. i hver måned) som svarer for felleskostnadene til boligselskapet og et eventuelt mellomværende mellom kjøper og selger gjøres opp dem imellom.

Spesifikasjon av lån

Bank:	
Lånenr.:	95257358330
Lånebeskrivelse:	Handelsbanken
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,04%
Rentetype:	Flytende rente
Andel av saldo:	174 026,12
Total saldo lån:	44 924 184,00
Innfrielsesdato:	01.01.2039

Fellesgjeld pr. 24.04.2026: 174 026,11

Total fellesgjeld for Strimmelen Borettslag pr. 24.04.2026: 44 924 184,00

Kontaktinformasjon til styret

Styreleder:	Per Kåre Clausen
Styrets e-post:	styret@strimmelen.no

Tredjepartsopplysninger

Andel gjeld pr 31.12.2025	177 815
Andel formue pr 31.12.2025	10 261

Bygning/eiendom

Byggeår	1958
Gårds-/bruksnr:	161/1037

Særskilte opplysninger

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

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.

Styregodkjenning skal alltid sendes til styret.

Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett. Vennligst se vedtekter og bob.no for regler rundt forkjøpsrett.

Tomten til laget er festet.

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.

Ved salg må selger ta initiativ til å melde avlesing til strømleverandør.

Leilighetene har sentralvarme som inngår som egen post på felleskostnadene.

Høyblokkene har heis. Låssystem med kopisikrede nøkler(systemlås) styret@strimmelen.no Laget har selskapslokale.

Når overdragelse er gjennomført ber vi om å få tilsendt fullstendig navn, adresse og fødselsnr. for ny(e) eier(e). Dette for at vi skal kunne innberette eiers seksjon/andel i boligselskapet til ligningsmyndighetene og slik at ny(e) eier(e) får faktura for betaling av felleskostnader. I tillegg til dette ber vi også om å få oversendt overtagelsesdato og kjøpesum.

Vi ønsker å gjøre oppmerksom på at man må være BOB-medlem for å eie andel i borettslag som er tilknyttet BOB.

For de boligselskapene som krever styregodkjenning av ny eier(e) finner man skjema for styregodkjenning på BOB.no. Utfylt skjema for styregodkjenning sendes til styret for signering og deretter til eierskifte@bob.no

For regler angående forkjøpsrett og oppdatert prisliste vennligst se BOB sine nettsider. Alle henvendelser om forkjøpsrett sendes til: forkjopsrett@bob.no

Med hilsen
BOB BBL

E-post: Meglerpakke@bob.no



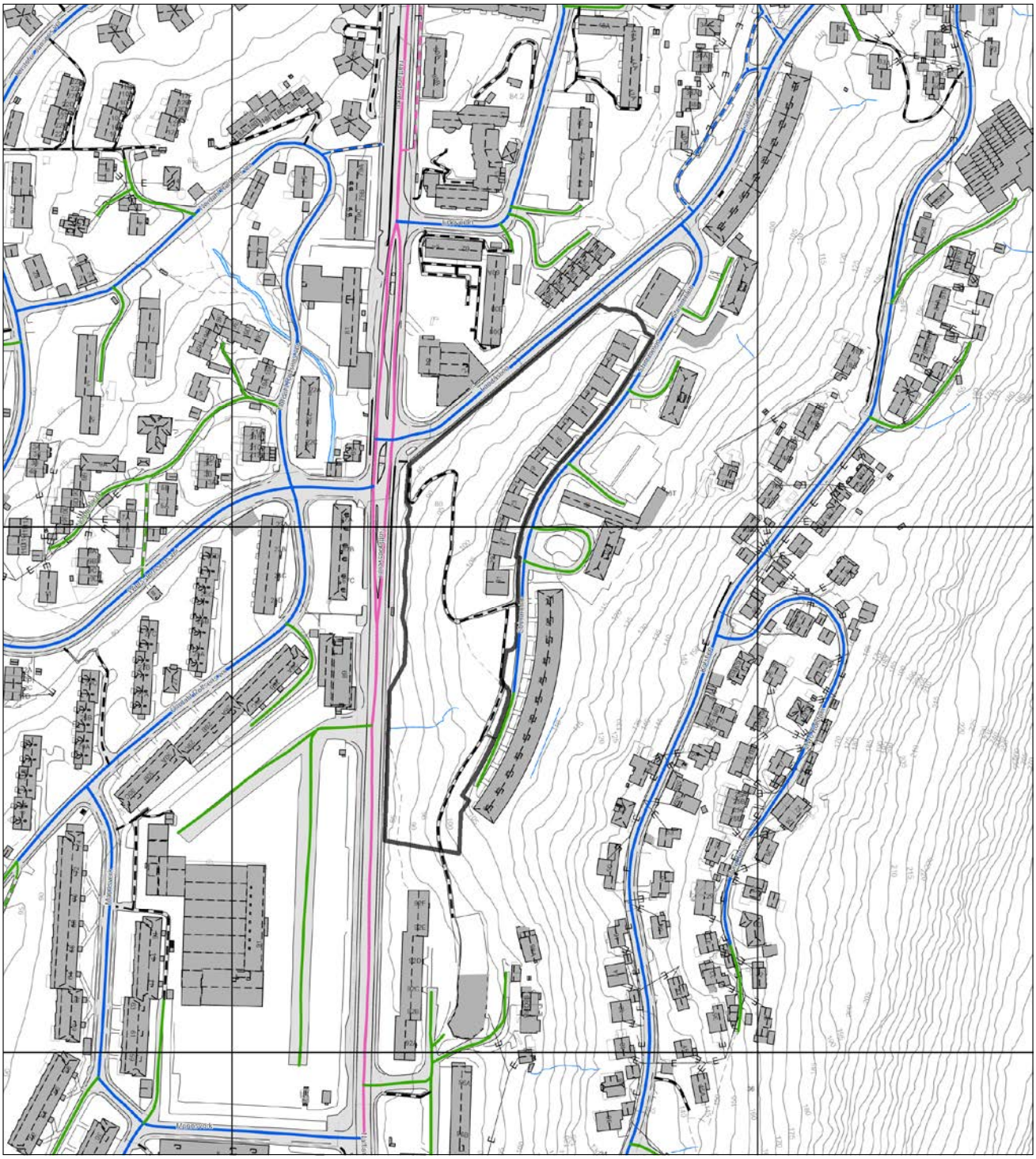
BERGEN KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 24.04.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 161/1037/0/0
Adresse: Strimmelen 3, 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

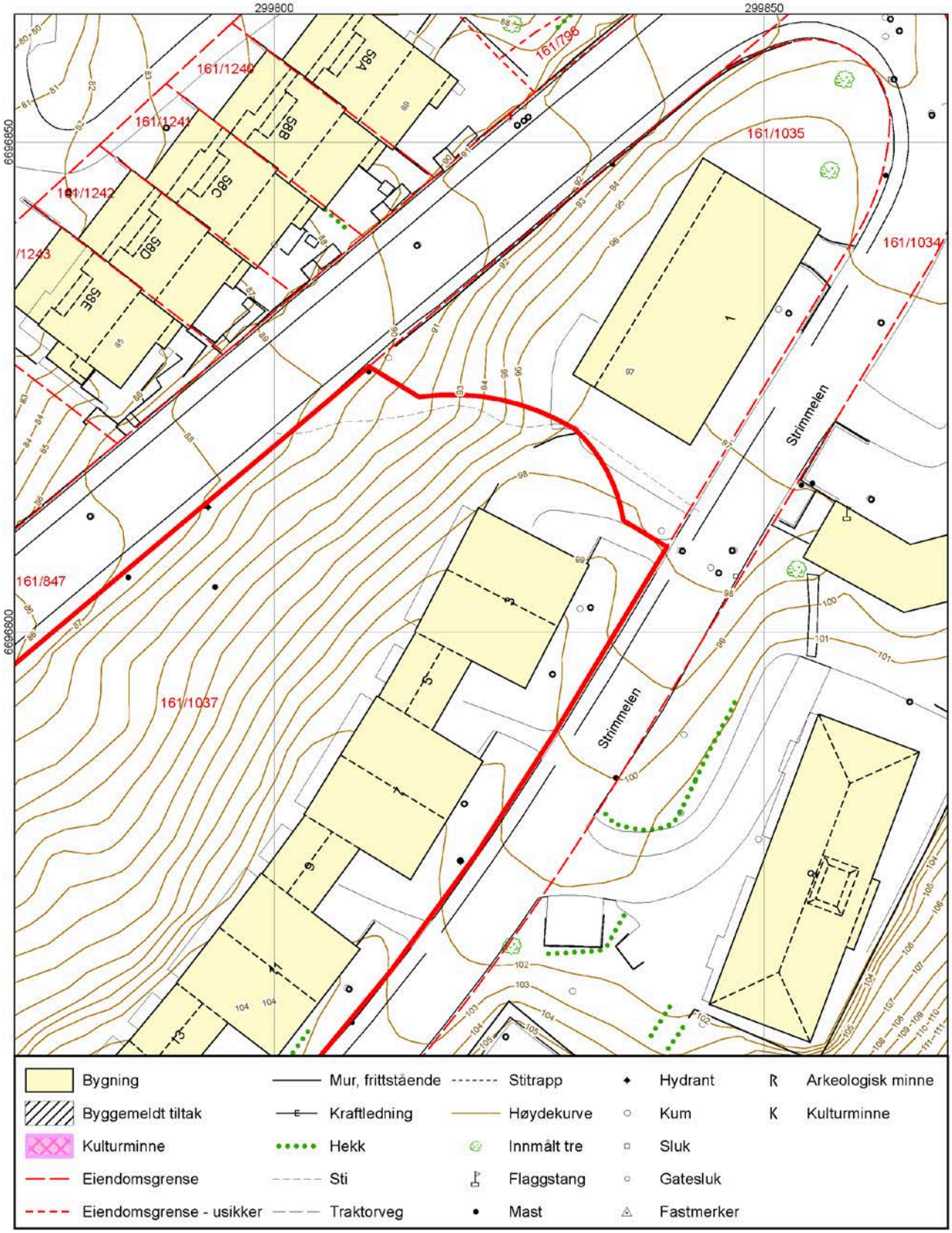
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 24.04.2026

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

N

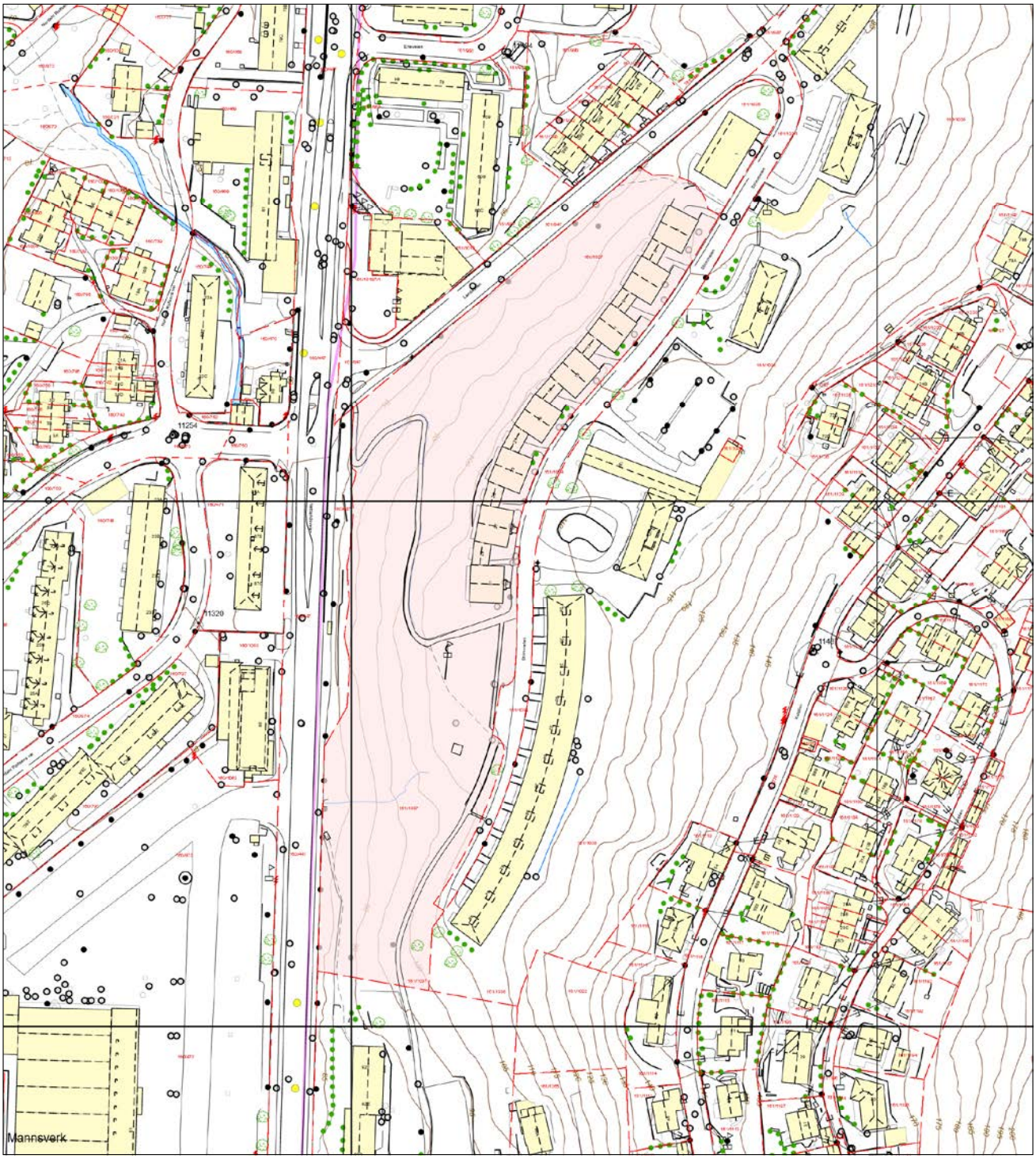


Basiskart

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:2000 Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 161/1037/0/0
Dato: 24.04.2026 Adresse: Strimmelen 3, 5097 BERGEN m.fl.

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



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

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon for gnr/bnr 161/1037/0/0
Utlistet 24. april 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
260865481	Grunneiendom	0	Ja	19 083,4 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

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

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Reguleringsplaner under arbeid

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

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

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

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

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

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

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

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

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplan(er)

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

Arealformål i kommunedelplan

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

Restriksjonsområder i kommunedelplan

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

Planer i nærheten av eiendommen

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

Andre opplysninger

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

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

Skrevet ut 24. april 2026

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

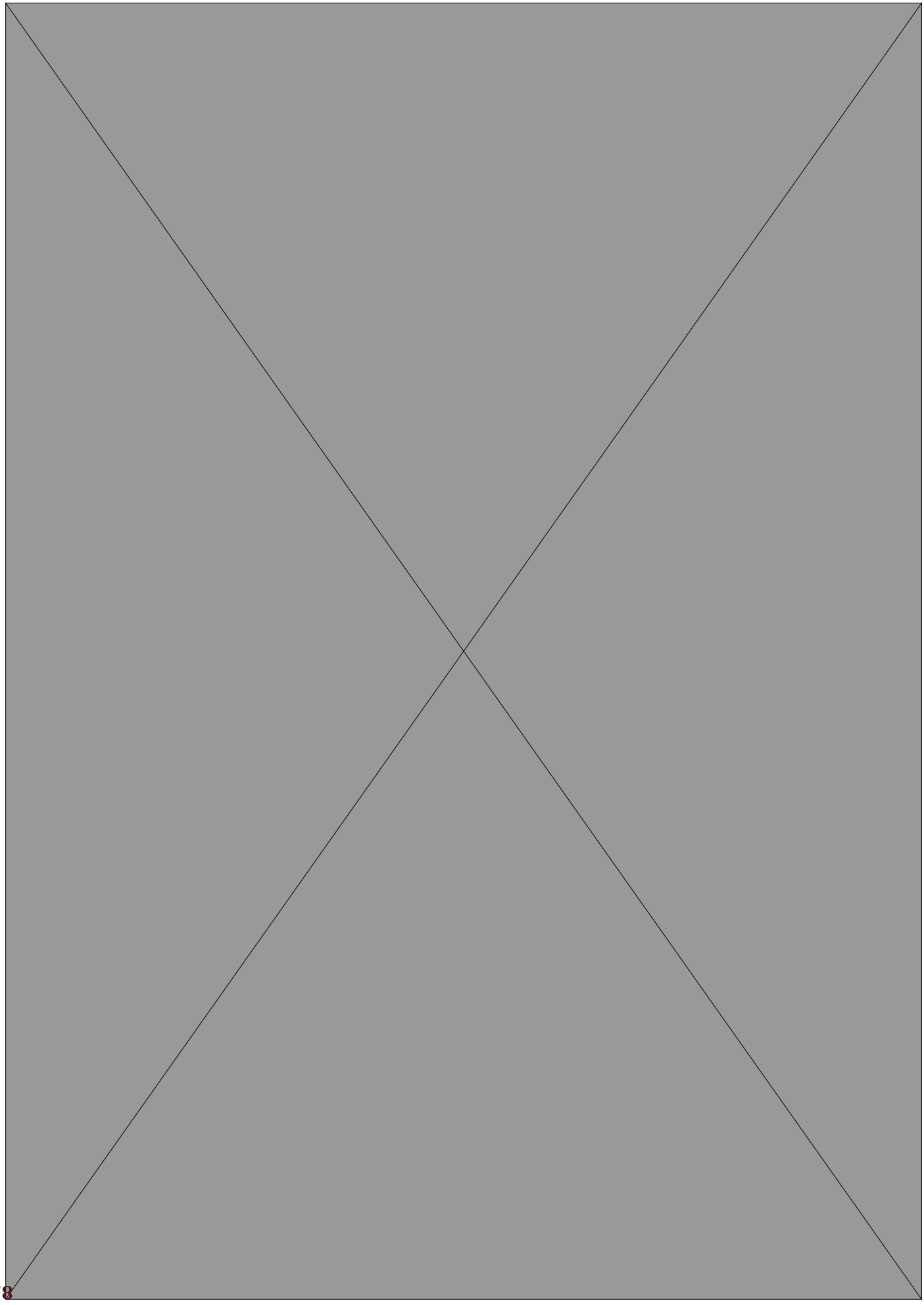
Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.
Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget. Noen plankart er av eldre kvalitet 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.

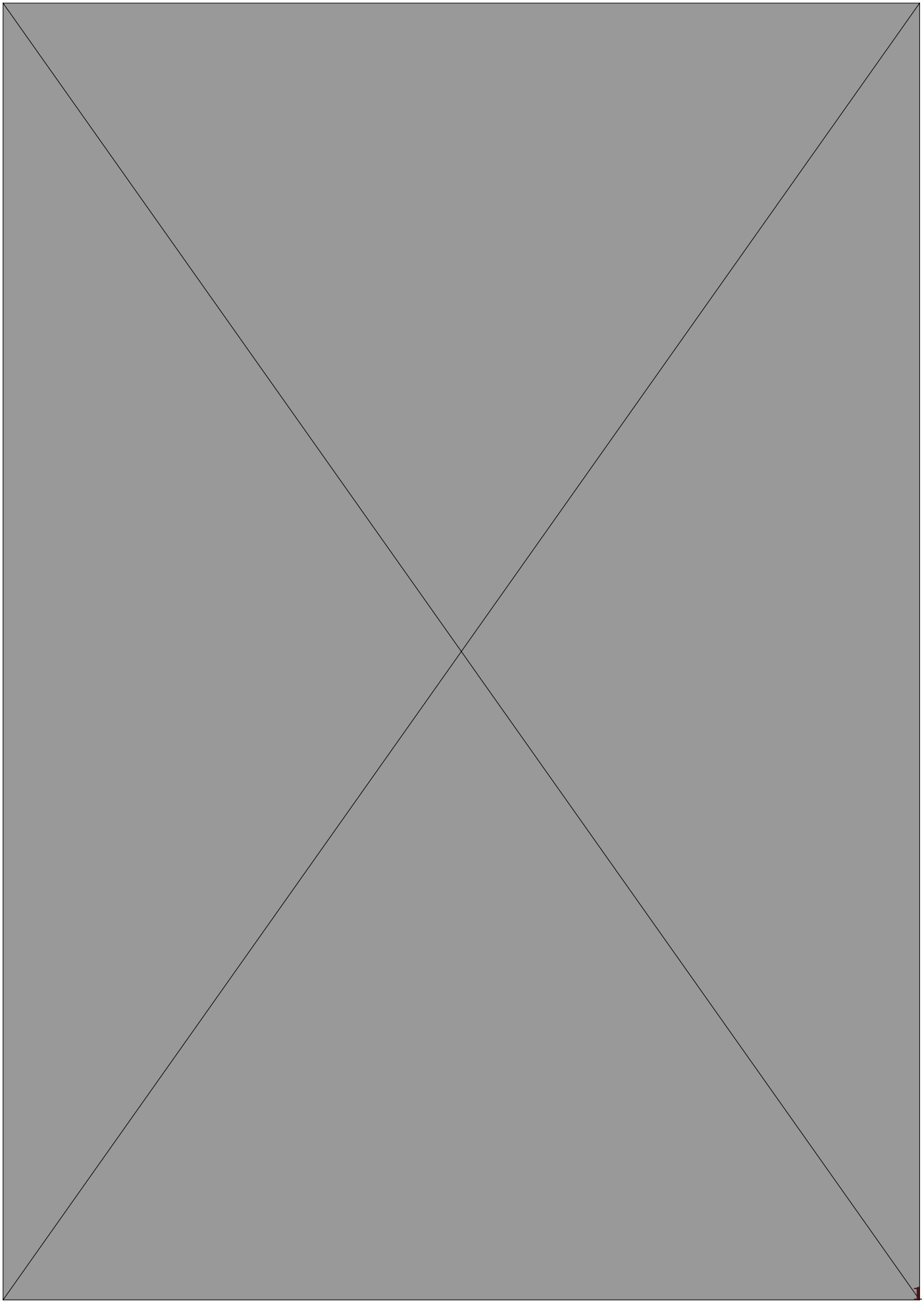
Plannivåene
De etterfølgende plannivåene vedtas av Bergen bystyre, kun reguleringsplan gir rettsvirkning til ekspropriasjon, med virkning i 10 år regnet fra kunngjøring av bystyrets vedtak.

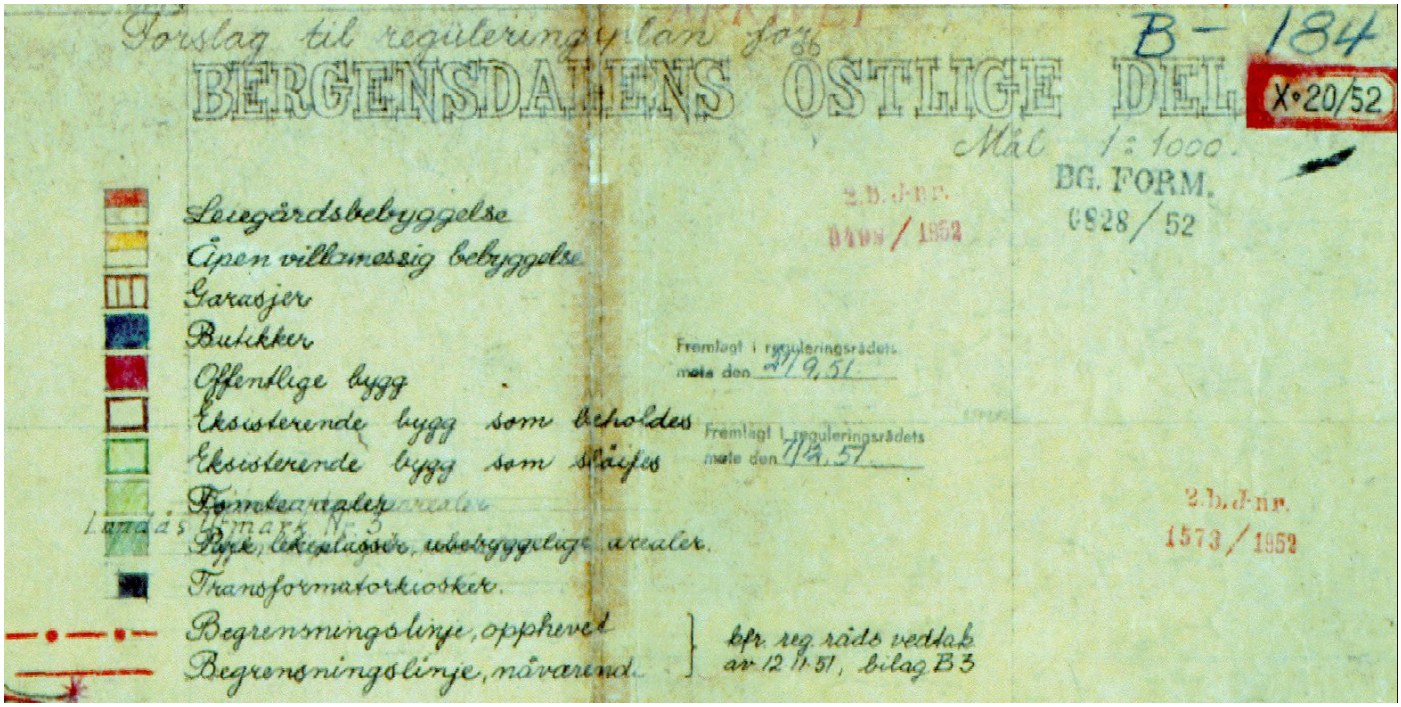
Kommuneplan
Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer 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

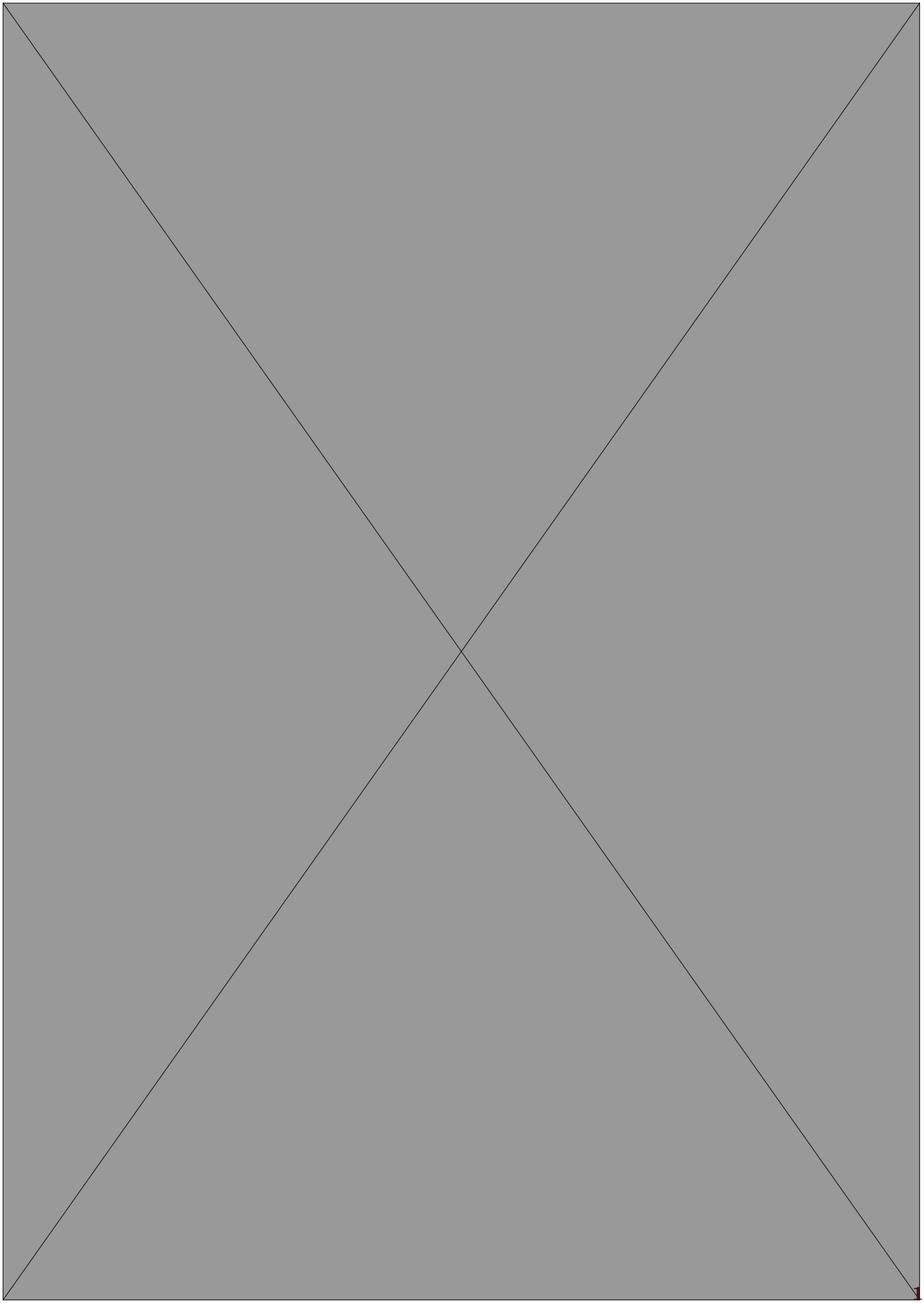
Kommunedelplan
Kommunedelplanene er en del av kommuneplanens arealdel, men kan for eksempel være en mer detaljert utdyping for et geografisk område som tettsted, kystsonen eller et bestemt tema med tilhørende kartdel med bestemmelser. En kommunedelplans arealdel har formelt samme innhold, behandlingsform 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.






Forslag til reguleringsplan for
B - 184
BERGENSDALENS ØSTLIGE DEL
X-20/52
Mål 1:1000.
BG. FORM.
0828/52
2.b.d-nr.
0408/1952
Fremlagt i reguleringsrådets møte den 27/9.51.
Fremlagt i reguleringsrådets møte den 7/2.52.
2.b.d-nr.
1573/1952
Leiegårdsbebyggelse
Åpen villamessig bebyggelse
Garasjer
Butikker
Offentlige bygg
Eksisterende bygg som beholdes
Eksisterende bygg som skiftes
Fremtidsareale
Lunås Lunarz N.S.
Park, lekeplasser, ubebyggelige arealer.
Transformatorkiosker.
Begrensningslinje, opphevet
Begrensningslinje, nåværend.
bfr. reg. råds vedtak av 12.11.51, bilag B3



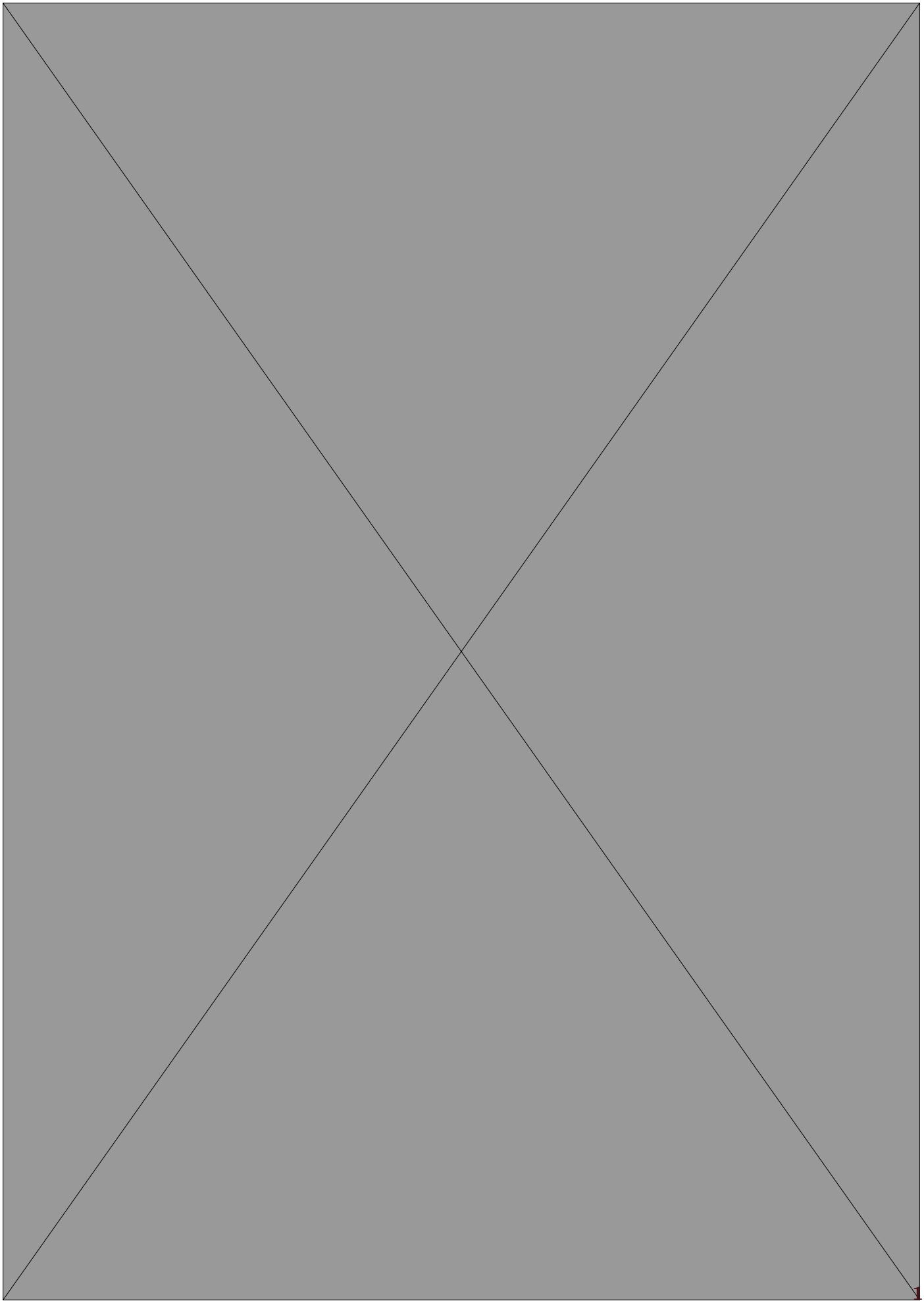
Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense
Angitthensyn friluftsliv
Angitthensyn kulturmiljø
Angitthensyn naturmiljø
Faresone
Infrastruktursone
Støysone gul
Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Byfortettingssone
Ytre fortettingssone
Øvrig byggesone
Grønnstruktur



Tegnforklaring for kommunedelplan


Gangveg


Sykkelveg


Grense for restriksjonsområde


Arealformålgrense


Unntatt rettsvirkning


Andre restriksjoner

KDP Arealbruk-PBL1985

Byggeområde (N)

Boligområde (N)

Friområde (N)

Nabolagsprofil

Strimmelen 3 - Nabolaget Landåstorget/Strimmelen - vurdert av 137 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Enslige**
- **Familier med barn**
- **Studenter**

Offentlig transport

Strimmelen Linje 12	2 min 0.1 km
Sletten Linje 1	12 min 1 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	11 min 5.3 km
Bergen Flesland	20 min

Skoler

Landås skole (1-7 kl.) 465 elever, 32 klasser	9 min 0.7 km
Fridalen skole (1-7 kl.) 440 elever, 37 klasser	15 min 1.3 km
Slettebakken skole (1-7 kl.) 399 elever, 24 klasser	14 min 1.3 km
NTG-U Bergen (8-10 kl.) 196 elever, 12 klasser	19 min 1.6 km
Storetveit skole (8-10 kl.) 434 elever, 26 klasser	6 min 2.8 km
Langhaugen videregående skole 567 elever, 21 klasser	13 min 1.1 km
NTG Brann Stadion	19 min

«Sentrumsnært, men samtidig rolige og fine omgivelser»

Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud

Veldig bra 91/100

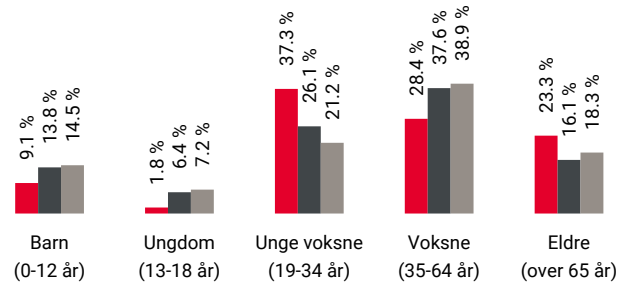
Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100

Naboskapet

Høflige 60/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Erleveien barnehage (1-5 år) 70 barn	4 min 0.3 km
Mannsverk barnehage (1-5 år) 38 barn	8 min 0.7 km
Sletten barnehage (1-5 år) 37 barn	8 min 0.7 km

Dagligvare

Rema 1000 Landås PostNord	4 min 0.4 km
Coop Extra Landås	7 min

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

Primære transportmidler

1. Buss
2. Egen bil

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

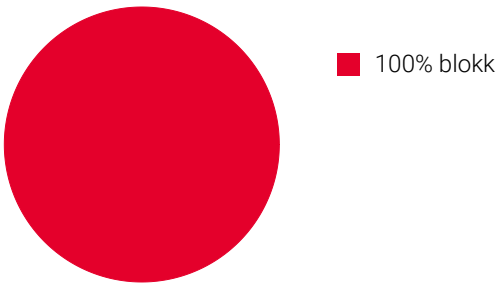
Støynivået
Lite støynivå 81/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 77/100

Sport

Rugdeveien 15 Ballspill	6 min 0.5 km
Grusbane Aldolph Bergs vei Ballspill	9 min 0.8 km
Feel24 Landås	7 min
MOVA Landås	8 min

Boligmasse



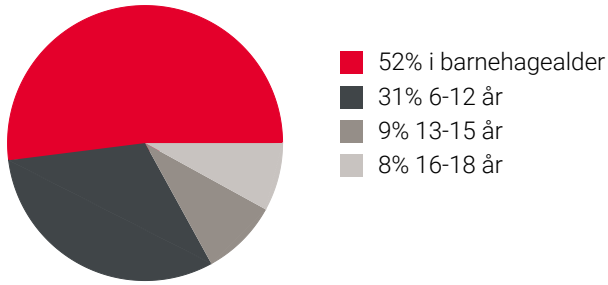
«Ligger nært Bergen sentrum, god offentlig transport. 7-8 min fra bybanen»

Sitat fra en lokalkjent

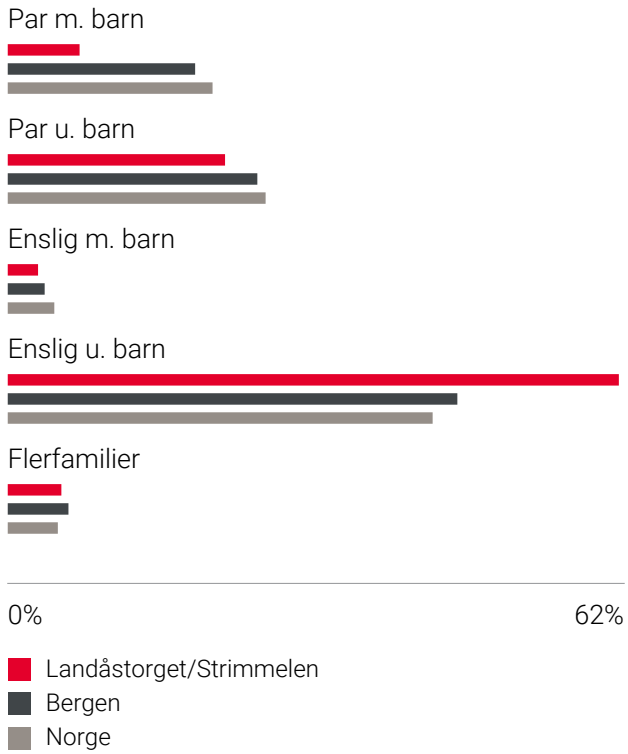
Varer/Tjenester

Sletten Shoppingsenter	11 min
Apotek 1 Nattland	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

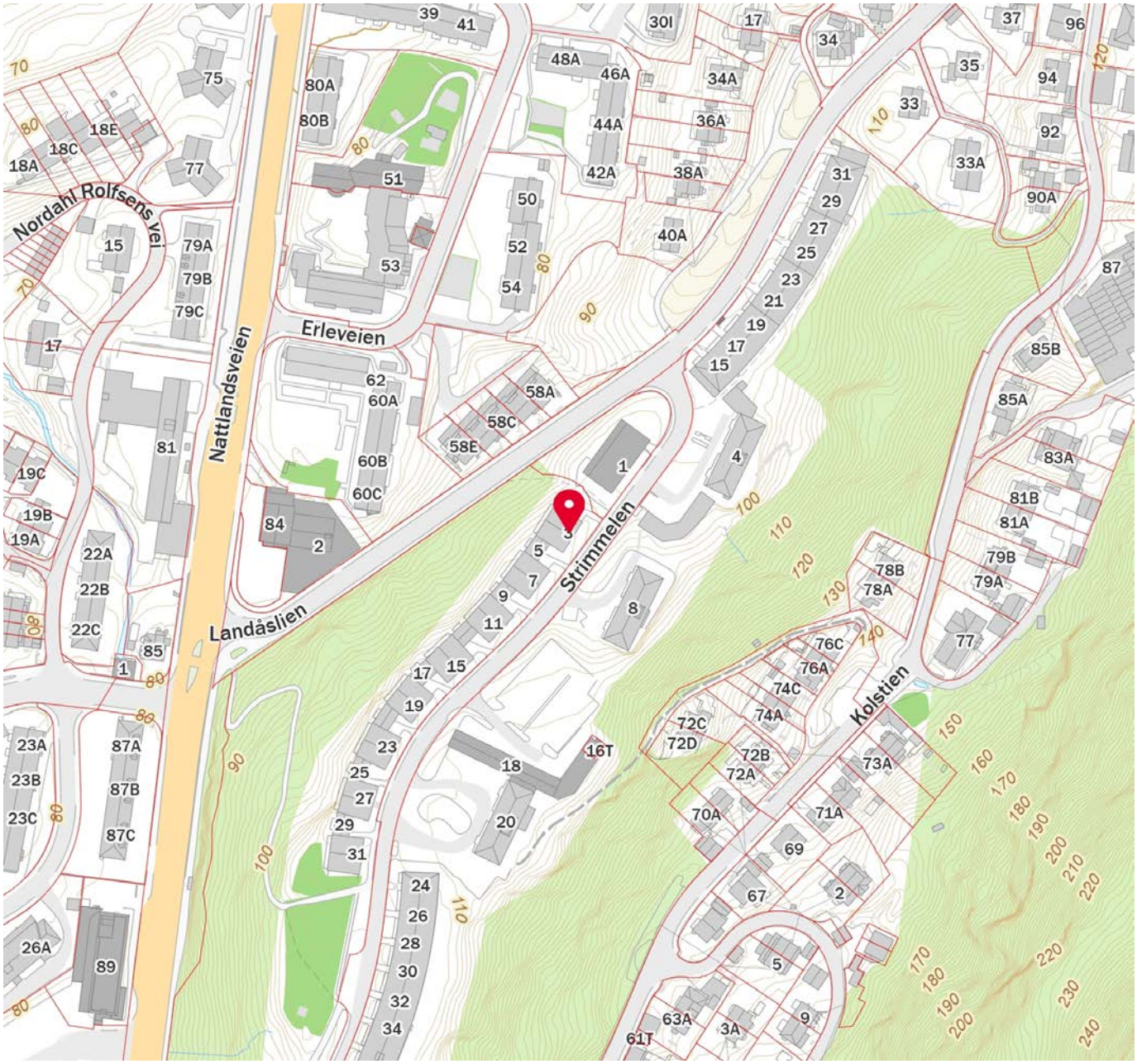


Sivilstand

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

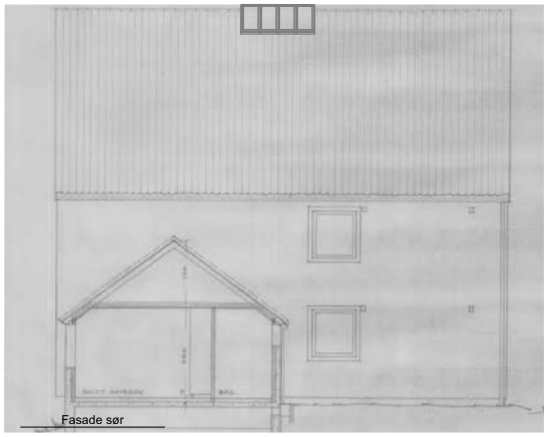
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





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

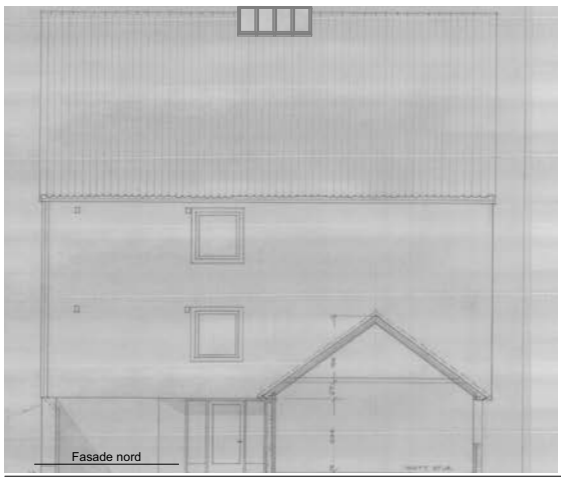
VEDLEGG
E-1



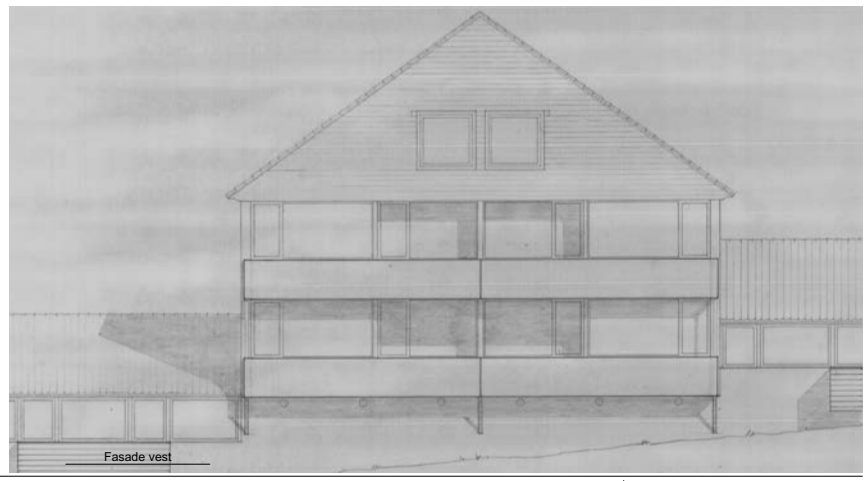
Fasade sør



Fasade øst



Fasade nord



Fasade vest

STRIMMELEN BORETTSLAG
Bergen kommune gnr 161, bnr 21037 og 1038

Fasader eksisterende 1:100 (A3) 01.02.2023

GRIEG
fantoftveien 44, 5072 bergen, tlf. 55 27 78 00

Bergen kommune
Adresse Postboks 7700, 5020
Telefon 12345678

Utskriftsdato: 28.04.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Tilknytning til vei, vann og avløp Kilde: Bergen kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4601 **Gårdsnr.:** 161 **Bruksnr.:** 1037
Adresse: Strimmelen 3, 5097 BERGEN
Referanse:

Vann	Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.
Avløp	Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Hpl. mk. kr. 2.800,-.

BERGEN KOMMUNE

Dagb nr.
10541 -9.1257
Bergen byskriverambete

Ad jnr. 4794/56.
FS/IB

Festekontrakt.

I henhold til bystyrets vedtak av 13.september 1954, 9.desember 1955 og formannskapets vedtak av 19.desember 1956, bortfester herved undertegnede rådmann for 4. avdeling på Bergen kommunes vegne eiendommen Strimmelen nr. 25x og nr.50x

til Strimmelen Borettslag ~~x~~født (-er)

Eiendommen er beskrevet i kartforretning av 24.januar 1956.

Arealet (-ne) utgjør ~~m²x~~ henholdsvis 19.930,0 m2 og 41.962,6 m2.

Bortfestingen skjer på følgende vilkår:

1. Uoppsigelighet.

Festeforholdet er uoppsigelig fra begge sider.

2. Festeavgift – omtaksering.

Det erlegges en årlig festeavgift (beregnet med 3 % av grunnverdien, regnet etter kr.370.000,-) ~~[illegible]~~, stor kr. 11.100 , som betales etterskuddsvis med en halvdel hvert års 15.mai og 15.november. . Festeavgiften regnes fra 15.mai 1956.

Ved første alminnelige skattetaksasjon som avholdes etter festekontraktens underskrift, kan kommunen regulere den årlige festeavgift. Avgiften beregnes i tilfelle av den verdi som ved den nye skattetakst blir satt på grunnen og med anvendelse av en prosentsats som er i samsvar med den rentefot som kommunen finner rimelig på vedkommende tidspunkt. Festeavgiften kan senere reguleres på samme måte ved hver alminnelig skattetaksasjon.

3. Panterett for festeavgiften – prioritetsvikelse.
Ubetalt festeavgift. Tvangsauksjon.

For det 3-dobbelte av den aktuelle årlige festeavgift har kommunen til enhver tid panterett i de bygninger som står på grunnen.

Med denne panterett vikes herved prioritet for tinglyste effektive pantelån for et beløp som utgjør inntil 2/3 av bygningenes skattetakst.

Hvis festeren unnlater å betale festeavgiften i rett tid, kan kommunen sette de bygninger som står på grunnen og festerens rettigheter etter dette festebrev til tvangsauksjon uten først å anlegge søksmål.

4. Overdragelse. Forkjøpsrett.

Bortsett fra overdragelse av festet ved arv kan ikke festeretten uten formannskapets samtykke overføres til andre før det er bygget ferdig hus på tomten.

Ønskes festeretten etter den tid overdratt til andre enn ektefelle og livsarvinger, skal det på forhånd gjøres henvendelse til kommunen som har forkjøpsrett. Hvis kommunen gjør gjeldende sin forkjøpsrett, kan den overta bygningene for salgssummen eller om den måtte ønske det etter den verdi som bygningene ansettes til ved lovlig skjønn. Samme rett har kommunen også ved tvangssalg.

Boligrådet kan fatte vedtak om at kommunens forkjøpsrett ikke skal gjøres gjeldende.

Ved overdragelse av de på tomten stående bygninger går festeretten over til den nye eier av disse.

5. Skatter og andre avgifter.

Festeren er fritatt for å betale refusjon i henhold til bygningsloven for kommunens utlegg til ervervet gategrunn, men har plikt til å betale refusjon for gateopparbeidelse etter bygningslovens bestemmelser. Skatter og avgifter som faller på bygning og grunn betales av festeren.

6. Frister for oppførelse av bygning. Misligholdelse.

Bebyggelse av tomten skal være påbegynt innen 9 måneder etter at den er stillet til festerens disposisjon, og arbeidet må drives uten avbrytelse til bygget er ferdig. Hvis så ikke skjer, kan formannskapet forlange heving av kontrakten og tilbakelevering av tomten.

Det samme gjelder om bygningen ødelegges ved brann og ikke gjenoppbygges innen en frist fastsatt av formannskapet.

I tilfelle formannskapet bestemmer at kontrakten skal heves, har ikke festeren krav på vederlag for eventuelle forbedringer eller for den ikke fullførte bebyggelse som tilfaller kommunen. Festeren bærer samtlige utgifter ved tilfesting og tilbakeføring av eiendommen.

Under ekstraordinære forhold kan formannskapet dispensere fra forannevnte bestemmelser.

7. Inngjerding. Beplantning. Trær på tomten.

Festeren er forpliktet til å holde tomten inngjerdet mot gate og plass i samsvar med de bestemmelser som treffes av kommunen. Likeledes har han gjerdeplikt mot nabo i samsvar med de til enhver tid gjeldende lovbestemmelser. I den utstrekning kommunen er nabo har festeren full gjerdeplikt og plikt til vedlikehold av gjerder.

Opparbeidelse av hage må skje i henhold til plan som er godkjent av parkvesnet. Tomten må ikke beplantes således at nabo sjeneres.

Trær som står på tomten ved avhendelsen, må ikke fjernes uten samtykke av formannskapet eller den dette bemyndiger.

8. Rådighet. Nabohensyn. Arkitekt.

På tomten må ikke drives håndverk eller hjemmeindustri, som gjennom røk, lukt, støy eller på annen måte kan sjenere naboene, eller ildsfarlig bedrift som kan bidra til assuransefordyrelse for naboeiendom.

Til bygning som oppføres på tomten, skal det benyttes arkitekt som har de faglige kvalifikasjoner som utkreves for å bli medlem av Norske Arkitekters Landsforbund. Bergens arkitektforening avgjør om de nevnte kvalifikasjoner er til stede. Unntagelse fra denne bestemmelse kan i særlige tilfelle besluttes av formannskapet.

9. Vedlikehold. Misligholdelse. Brannforsikring.

Festeren er forpliktet til å holde bygninger, ubebygget grunn og innhegning i ordentlig stand. Kommunen har rett til å foreta ettersyn fra tid til annen. Er vedlikeholdet forsømt, har kommunen rett til å la det utføre på festerens bekostning.

Festeren skal holde bygningene forsikret i brannforsikringsselskap som kommunen har godkjent.

Hvis noen av bestemmelsene i foranstående punkt 7's første avsnitt ikke overholdes, kan kommunen gi festeren pålegg om å etterkomme bestemmelsene innen en bestemt frist. Hvis pålegget ikke etterkommes, plikter festeren å betale en løpende dagmulkt som fastsettes av rådmannen for 4. avdeling. Mulkten settes til minimum kr. 3,00 maksimum kr. 100,00.

10. Ledninger i og over grunnen m. v.

Kommunen har adgang til uten vederlag å legge offentlige luftkabler og ledninger for vann, kloakk, gass og elektrisitet over tomten og til å plasere eventuelt nødvendige master, hydranter, sluk og nødvendige anordninger vedkommende sporveis- og bussdrift på eiendommen etter de til enhver tid gjeldende planer. Vann- og kloakkvesnet og lysverkene har adgang til når som helst og uten vederlag å oppgrave ledningene for reparasjon og vedlikehold m. v. Det samme gjelder ledninger til kommunens eiendommer. Det må ikke bygges eller fundamenteres nærmere ledningene enn 1 meter fra disses midtpunkt. Murer eller fundamenter må i tilfelle anbringes så dypt og utføres på sådan måte at disse bygninger ikke lider skade i tilfelle ledningene oppgraves.

Festere av kommunale tomter har innbyrdes rett til om nødvendig å legge vann- og kloakkledninger over hverandres tomter. Såfremt flere naboer må over samme tomt med sine ledninger, skal disse såvidt mulig føres over eiendommen i en fellesledning. Ledningene må legges under hensyntagen til byggeplanene for vedkommende tomt. Nedleggingen samt det senere vedlikehold av ledningene må foretas således at det voldes minst mulig ulempe. Det ansvar som ledningenes eier har for skade og ulempe som forvoldes ved nedleggelsen av ledningene eller bruken og vedlikeholdet av disse, bedømmes etter alminnelige erstatningsregler. Ledningseieren har også full vedlikeholdsplikt.

Enhver uenighet om plasering og berettigelse til å plasere ledninger over en tomt avgjøres med bindende virkning av rådmannen for 4. avdeling.

Det må ikke utføres noe arbeid på tomten som kan fordyre opparbeidelsen av de prosjekterte offentlige veier.

11. Ekspropriasjon – erstatning.

Hvis kommunen i henhold til lov foretar ekspropriasjon av eiendommen, kan festeren kun kreve erstatning for verdien av bygningene uten grunn, med et skjønnsmessig tillegg for verdien av det arbeid som er nedlagt i grunnen.

Krever kommunen ved ekspropriasjon avstått noen del av den ubebyggete del av tomten, kan festeren ikke forlange annen erstatning enn en forholdsmessig reduksjon av festeavgiften samt ulempeerstatning etter ekspropriasjonsrettens bestemmelse.

12. Vannsig og ansvar for ledninger i grunnen m. v.

Kommunen har intet ansvar for vannsig, bekker, veiter (åpne og lukkete) og ledninger for gass, elektrisitet, vann eller kloakk som kommer fra omliggende arealer, selv om en først blir oppmerksom på vannsiget, veitene eller ledningene ved utgraving av tomten. Kommunen har heller ikke ansvar for steinsprang, snøras eller jordras fra høyereliggende kommunale arealer.

13. Ingen rettigheter utenfor tomten.

Festeren har ingen rettigheter utenfor tomtens grenser.

14. Omkostninger.

Alle omkostninger i forbindelse med bortfestingen bæres av festeren.

Endringer i festevilkårene ved husbanklån.

I tilfelle av og så lenge eiendommen påheftes pantobligasjon for lån i Den Norske Stats Husbank gjelder følgende endringer i foranstående festevilkår:
Ad punkt 2. Festeavgiften kan ikke forhøyes uten Husbankens samtykke.
» » 3. Likeoverfor Husbanken har kommunen kun prioritet for forfallen festeavgift for 1 år foruten for retten til fremtidig festeavgift.
» 4. ~~XII~~ Forkjøpsretten har prioritet etter Husbankens obligasjon. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende ved salg til slektninger i rett oppstigende linje.

Dagb. nr. 10541 -9.12.57 Bergen byskrivereembete

15. Hus som oppføres på tomten må kun benyttes til alminnelig beboelse, idet dog formannskapet har adgang til mot passende forhøyelse av festeavgiften å gi tillatelse til innredning av butikk i hus med dertil egnet beliggenhet.

16. Kommunen skal ha rett til uten godtgjørelse å legge jordskråninger for veier innover tomten.

17. Det er ikke tillatt uten kommunens skriftlige samtykke å bebygge eiendommene utover hva det er bestemt i bystyrevedtak av 13.september 1954.

18. I tillegg til foranstående festevilkår kommer til anvendelse de bestemmelser som er inntatt i beskrivelsen til situasjonskartet for tomten.

Rådmannen for 4.avdeling, Bergen den 29.november 1957
Einar Carlsen / Ivar Kjekdner

Vedtas av undertegnede fester.

Bergen den 29.nov. 1957
Strimmelen Borettslag
A.Kongerö H.Helmich Pedersen

Undertegnede bekrefter herved at

A.Kongerö H.Helmich Pedersen

har underskrevet festekontrakten i mitt/vårt nærvær og at de er over 21 år.

Bergen den 29.nov. 1957

Mary Kjellevold ..... Andreas Skjöndal .....

VEDLEGG
E-4



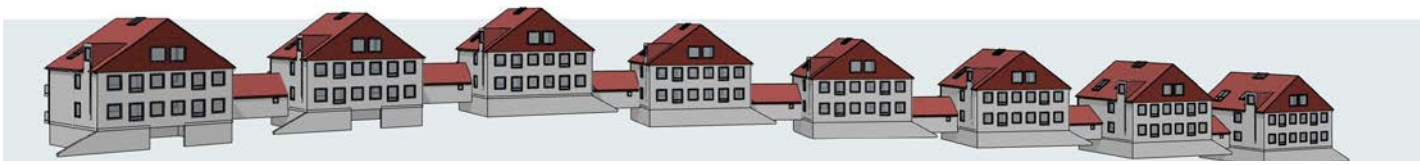
Fra vest før



Fra vest etter



Fra øst før



Fra øst etter

STRIMMELEN BORETTSLAG
Bergen kommune gnr 161, bnr 21037 og 1038

3D-skisser (A3) 31.01.2023

GRIEG ARKITEKTER fantoftveien 44, 5072 bergen, tlf. 55 27 78 00

Søknad om endring av gitt tillatelse

Etter plan- og bygningsloven (pbl) § 20-2

02.12.2024 09:10:22 AR645982649

Kommunens saksnummer (år, sekvensnummer): 2023 14463

Prosjektnavn: Strimmelen borettslag bygg C

Søknaden gjelder

EIENDOM/BYGGESTED

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
161	1037	0	0
Bygningsnr	**Bolignr**		

Kommune Bergen

Adresse Strimmelen 3, 7, 11, 15, 19, 23, 27 og 31, 5097 Bergen

BESKRIVELSE AV ENDRINGER

Endring av tiltak som medfører annen endring

FØLGEBREV

Strimmelen Borettslag ønsker å skifte ut ytterdører i 7 boliger i 1. etasje ettersom de ikke oppfyller dagens tekniske krav til brannsikring.

De aktuelle dørene er inngangsdører til leilighetene i de lave mellombyggene mellom husene der det i denne saken er gitt tillatelse til bruksendring og fasadeendring. Aktuelle adresser er Strimmelen 5, 9, 13, 17, 21, 25 og 29. Styret planlegger å skifte ut alle 7 dørene samtidig.

Styret i borettslaget har vært i kontakt med Byantikvaren for å få råd om utforming og farge på dørene. Fargekode Flugger U-782 Mørk Rav er valgt. Det er denne fargen som vil passe best inn i bygningsmassen og være mest mulig lik eksisterende farge på dørene.

Plan- og bygningsetaten har i brev datert 08.10.2024 kommet til at utskifting av dørene er søknadspliktig. Det søkes derfor om endring av tidligere gitt tillatelse til fasadeendring, slik at disse dørene inkluderes i tillatelsen.

TILTAKETS ART OG BRUK

Tiltakstype: Bruksendring

Tiltakstype: Endring av bygg - utvendig - Fasade

02.12.2024 09:10:22 AR645982649

02.12.2024 09:10:22 AR645982649

ANSVARLIG SØKER

Navn:	GRIEG ARKITEKTER AS
Kontaktperson:	Ida Nordanger
Telefon:	95863916
Mobiltelefon:	
E-postadresse:	in@griegarkitekter.no
Adresse:	Engen 14, 5011 BERGEN
Organisasjonsnummer:	980649822

TILTAKSHAVER

Navn:	STRIMMELEN BORETTSLAG
Kontaktperson:	Eystein Hafsås
Telefon:	93063455
Mobiltelefon:	93063455
E-postadresse:	styret@strimmelen.no
Adresse:	Strimmelen 18, 5097 BERGEN
Organisasjonsnummer:	953008378

VARSLING

Er tiltaket unntatt nabovarsling? Ja

PLANSTATUS

Type Plan	Reguleringsplan
Navn på plan	Årstad. Bergensdalens østlige del, Kolstien/Strimmelen, plannummer: 10610000
Reguleringsformål	område som reguleringsrådet foreslår blir gjort til gjenstand for arkitektkonkurranse
Andre relevante krav	
Beregningsregel angitt i gjeldende plan	Ingen krav til utnyttelsesgrad (ingenKrav)

02.12.2024 09:10:22 AR645982649

GENERELLE VILKÅR

Er det krav om uavhengig kontroll? Nei

Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser? Nei

02.12.2024 09:10:22 AR645982649

SIGNERT AV

IDA NORDANGER på vegne av GRIEG ARKITEKTER AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

02.12.2024 09:10:22 AR645982649

Filvedlegg:

U-782 Mørk Rav.jpg
Swedoor ytterdør NCS S3502-Y Barents lys grå.jpg
E-5 Planer og fasader - dører markert.pdf
E-7 Bilder av eksisterende dører.pdf

02.12.2024 09:10:22 AR645982649

Gjennomføringsplan

Kommunens saksnummer (år, sekvensnummer): 2023 14463

Versjonsnr.: 2

Prosjektnavn: Strimmelen borettslag bygg C

Eiendom/Byggested

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
161	1 037	0	0

Kommune Bergen

Adresse Strimmelen 3, 7, 11, 15, 19, 23, 27 og 31 , 5097 Bergen

02.12.2024 09:10:22 AR645982649

02.12.2024 09:10:22 AR645982649

Oversikt over ansvarsfordeling

ANSVARLIG PROSJEKTERENDE

Funksjon	Beskrivelse av ansvarsområdet	Tiltaks-klasse	Foretakets org nummer og navn	Planlagt samsvars/kontrollerklæring, dato (vises når erklæringen er avgitt)	Ansvar avsluttet
PRO	Arkitektur	2	980649822 GRIEG ARKITEKTER AS	Ettrinns-/igangsettingssøknad	☐

Ansvarlig søker

Navn	GRIEG ARKITEKTER AS
Organisasjonsnummer	980649822
Tiltaksklasse	2

Signert av

IDA NORDANGER på vegne av GRIEG ARKITEKTER AS

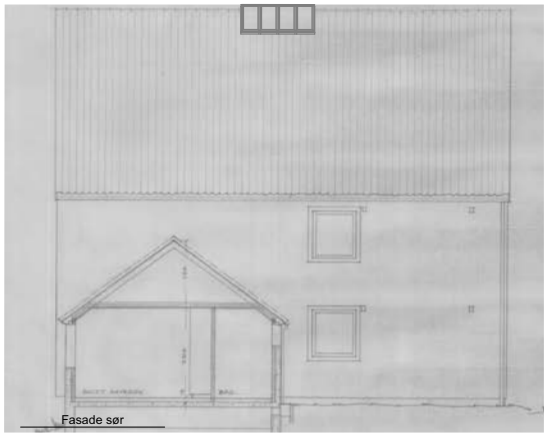
Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn

02.12.2024 09:10:22 AR645982649

Filvedlegg:

U-782 Mørk Rav.jpg
Swedoor ytterdør NCS S3502-Y Barents lys grå.jpg
E-5 Planer og fasader - dører markert.pdf
E-7 Bilder av eksisterende dører.pdf

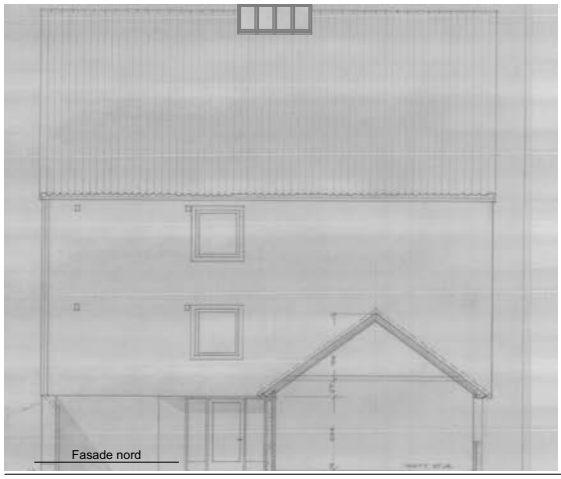
VEDLEGG
E-1



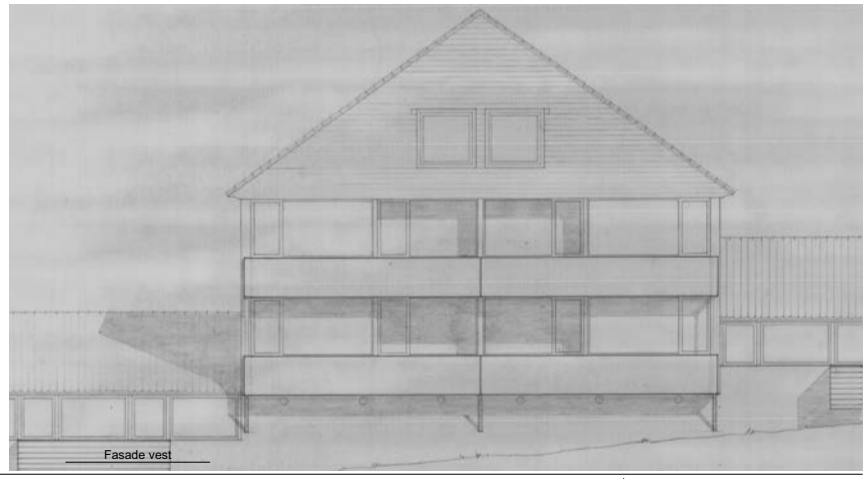
Fasade sør



Fasade øst



Fasade nord



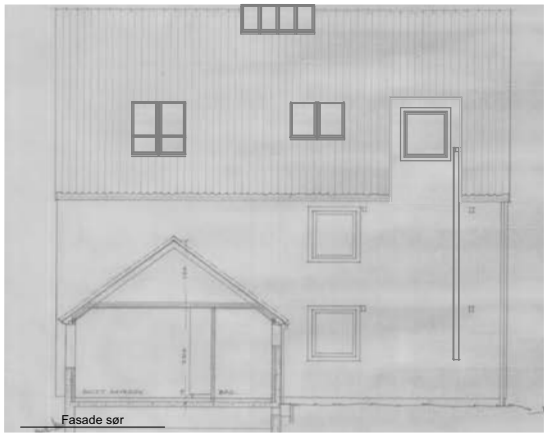
Fasade vest

STRIMMELEN BORETTSLAG
Bergen kommune gnr 161, bnr 21037 og 1038

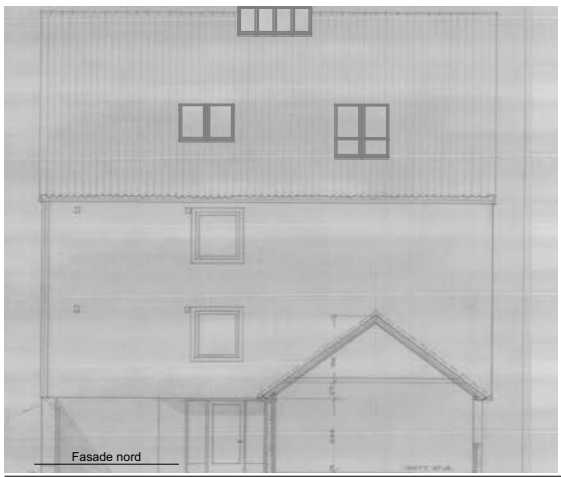
Fasader eksisterende 1:100 (A3) 01.02.2023

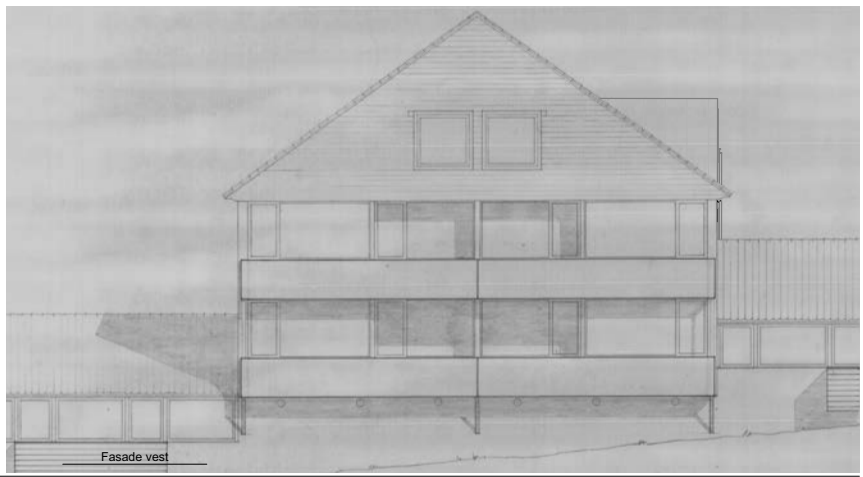
GRIEG fantoftveien 44, 5072 bergen, tlf. 55 27 78 00

VEDLEGG
E-2







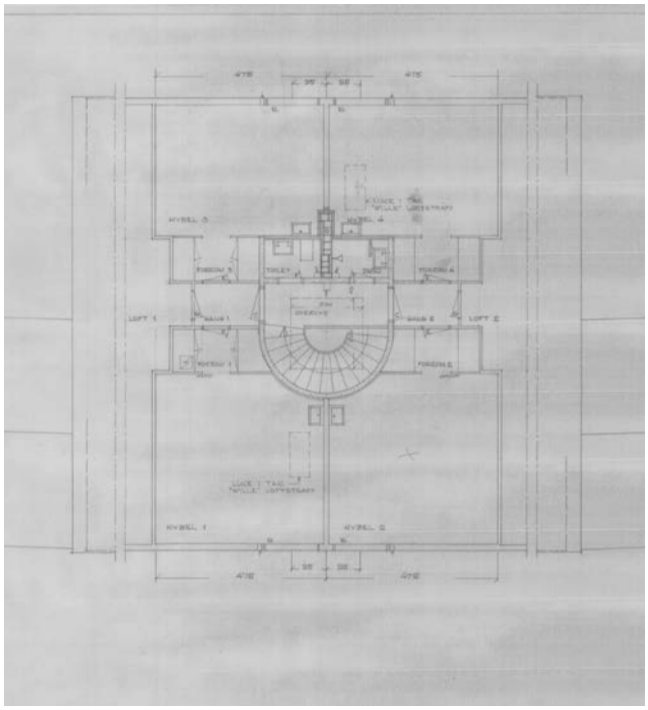


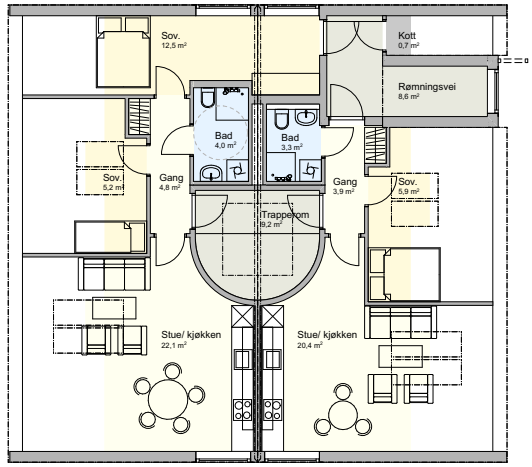
STRIMMELEN BORETTSLAG
Bergen kommune gnr 161, bnr 21037 og 1038

Fasader etter endring 1:100 (A3) 29.01.2025

GRIEG arkitekter

VEDLEGG
E-3





Loft før

Loft etter

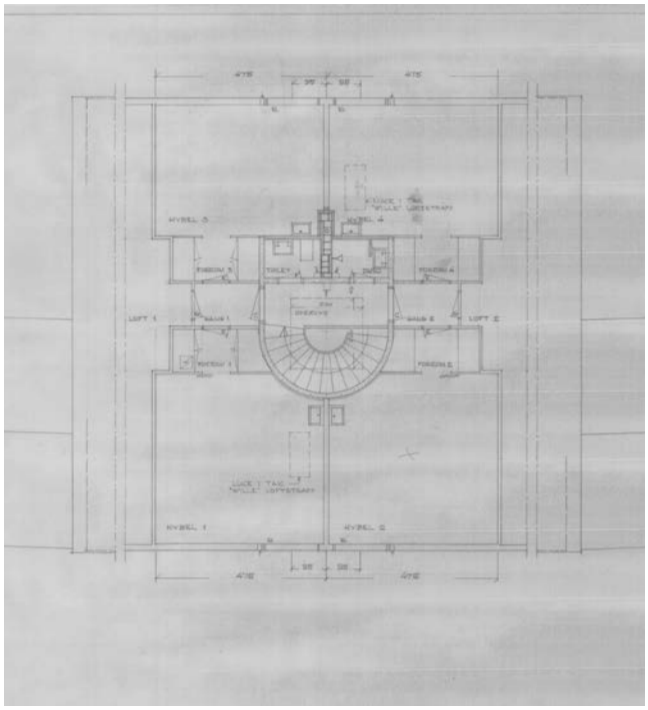
N

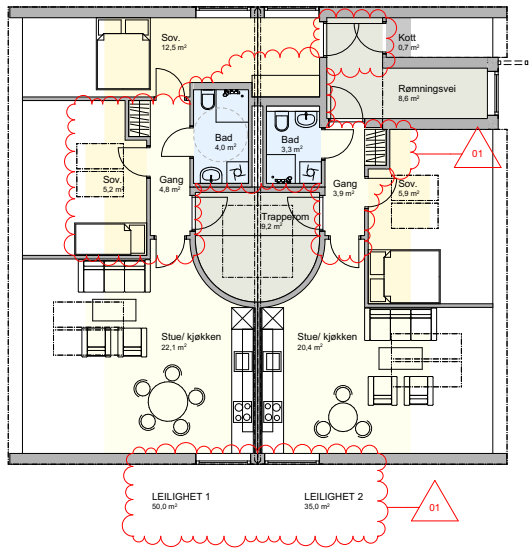
STRIMMELEN BORETTSLAG
Bergen kommune gnr 161, bnr 21037 og 1038

Plan loft før og etter 1:100 (A3) 23.01.2025

GRIEG arkitekter

VEDLEGG
E-3





Loft før

Loft etter

N

STRIMMELEN BORETTSLAG
Bergen kommune gnr 161, bnr 21037 og 1038

Plan loft før og etter 1:100 (A3) 01.02.2023
Revidert 31.01.2025 - Balkonger fjernet og planløsning endret

GRIEG arkitekter

Fra: "Egebakken, Anja"
Sendt: fredag 31. januar 2025 09:54:34
Til: "Postmottak planogbygg" <postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no>
Emne: VS: mangler meddelt om endring 2023/14463
Vedlegg: E-1C Fasader eksisterende bygg C.pdf, E-3 Plan loft før og etter.pdf
Categories: Postmottak PBE

Føres: Oppdaterte tegninger

Fra: Ida Nordanger <in@griegarkitekter.no>
Sendt: fredag 31. januar 2025 09:53
Til: Egebakken, Anja <Anja.Egebakken@bergen.kommune.no>
Emne: SV: mangler meddelt om endring 2023/14463

Hei
Her er fasader før endring og riktig plantegning.

Med vennlig hilsen
Ida Nordanger
tlf: 958 63 916

GRIEG arkitekter

GRIEG ARKITEKTER AS
Engen 14
5011 Bergen

tlf: 55 27 78 00
www.griegarkitekter.no

Miljøfyrtårn
SERTIFISERT VIRKSOMHET

Fra: Egebakken, Anja <Anja.Egebakken@bergen.kommune.no>
Sendt: fredag 31. januar 2025 09:50
Til: Ida Nordanger <in@griegarkitekter.no>
Emne: SV: mangler meddelt om endring 2023/14463

Hei igjen

Kan du sende inn før-tegninger også av fasade slik at endringen komme tydelig frem? Det er så mye dokumenter i saken, at det er greit at du for hver gang sender inn komplette tegningssett for å unngå misforståelser.

Fra: Ida Nordanger <in@griegarkitekter.no>
Sendt: fredag 31. januar 2025 09:31
Til: Egebakken, Anja <Anja.Egebakken@bergen.kommune.no>
Kopi: Postmottak planogbygg <postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no>
Emne: SV: mangler meddelt om endring 2023/14463

Hei
Her er tegninger med markering av endringene.

Med vennlig hilsen
Ida Nordanger
tlf: 958 63 916

GRIEG arkitekter

GRIEG ARKITEKTER AS
Engen 14
5011 Bergen

tlf: 55 27 78 00
www.griegarkitekter.no

Miljøfyrtårn
SERTIFISERT VIRKSOMHET

Fra: Egebakken, Anja <Anja.Egebakken@bergen.kommune.no>
Sendt: fredag 31. januar 2025 08:28
Til: Ida Nordanger <in@griegarkitekter.no>
Kopi: Postmottak planogbygg <postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no>
Emne: mangler meddelt om endring 2023/14463

Hei

Vennligst marker alle endringer med en farge eller revisjonssky på alle innsendte tegninger.
Saken behandles fortløpende når den blir tilstrekkelig opplyst.
Saken settes på vent inntil den blir supplert.

Med vennlig hilsen

Anja Egebakken
Saksbehandler, Seniorarkitekt,
seksjon nord

Plan- og bygningsetaten, Byggesaksavdelingen
Bergen kommune
Postboks 7700 | 5020 Bergen

www.bergen.kommune.no
Facebook | Twitter

29.01.2025 15:44:29 AR662383563

Gjennomføringsplan

Kommunens saksnummer (år, sekvensnummer): 2023 14463

Versjonsnr.: 5

Prosjektnavn: Strimmelen borettslag bygg C

Eiendom/Byggested

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
161	1 037	0	0

Kommune Bergen

Adresse Strimmelen 3, 7, 11, 15, 19, 23, 27 og 31 , 5097 Bergen

29.01.2025 15:44:29 AR662383563

29.01.2025 15:44:29 AR662383563

Oversikt over ansvarsfordeling

ANSVARLIG PROSJEKTERENDE

Funksjon	Beskrivelse av ansvarsområdet	Tiltaks-klasse	Foretakets org nummer og navn	Planlagt samsvars/kontrollerklæring, dato (vises når erklæringen er avgitt)	Ansvar avsluttet
PRO	Arkitektur - arkitektonisk utforming, planløsning og bygningsfysikk	2	980649822 GRIEG ARKITEKTER AS	Ettrinns-/igangsettingssøknad, 06.01.2025	☐

ANSVARLIG UTFØRENDE

Funksjon	Beskrivelse av ansvarsområdet	Tiltaks-klasse	Foretakets org nummer og navn	Planlagt samsvars/kontrollerklæring, dato (vises når erklæringen er avgitt)	Ansvar avsluttet
UTF	Montering av nye ytterdører i mellombygg	1	967751081 TH BHAS BYGG AS	Ferdigattest	☐

Ansvarlig søker

Navn	GRIEG ARKITEKTER AS
Organisasjonsnummer	980649822
Tiltaksklasse	2

29.01.2025 15:44:29 AR662383563

Signert av

IDA NORDANGER på vegne av GRIEG ARKITEKTER AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn

Filvedlegg:

E-2 Fasader etter endring.pdf
E-3 Plan loft før og etter.pdf

Søknad om endring av gitt tillatelse

Etter plan- og bygningsloven (pbl) § 20-2

29.01.2025 15:44:29 AR662383563

Kommunens saksnummer (år, sekvensnummer): 2023 14463

Prosjektnavn: Strimmelen borettslag bygg C

Søknaden gjelder

EIENDOM/BYGGESTED

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
161	1037	0	0
Bygningsnr	**Bolignr**		

Kommune Bergen

Adresse Strimmelen 3, 7, 11, 15, 19, 23, 27 og 31, 5097 Bergen

BESKRIVELSE AV ENDRINGER

Endring av tiltak som medfører annen endring

FØLGEBREV

Det søkes om å endre tillatelsen slik at balkonger og fasadeendringer på fasaden mot vest utgår. Leilighetenes planløsning er også endret. Det søkes om fritak fra nabovarsling av endringen da fasaden mot vest vil bli uendret fra dagens situasjon.

TILTAKETS ART OG BRUK

Tiltakstype: Bruksendring

Tiltakstype: Endring av bygg - utvendig - Fasade

29.01.2025 15:44:29 AR662383563

ANSVARLIG SØKER

Navn: GRIEG ARKITEKTER AS

Kontaktperson: Ida Nordanger

Telefon: 95863916

Mobiltelefon:

E-postadresse: in@griegarkitekter.no

29.01.2025 15:44:29 AR662383563

Adresse:	Engen 14, 5011 BERGEN
Organisasjonsnummer:	980649822

TILTAKSHAVER

Navn:	STRIMMELEN BORETTSLAG
Kontaktperson:	Eystein Hafsås
Telefon:	93063455
Mobiltelefon:	93063455
E-postadresse:	styret@strimmelen.no
Adresse:	Strimmelen 18, 5097 BERGEN
Organisasjonsnummer:	953008378

VARSLING

Er tiltaket unntatt nabovarsling? Ja

PLANSTATUS

Type Plan	Reguleringsplan
Navn på plan	Årstad. Bergensdalens østlige del, Kolstien/Strimmelen, plannummer: 10610000
Reguleringsformål	område som reguleringsrådet foreslår blir gjort til gjenstand for arkitektkonkurranse
Andre relevante krav	
Beregningsregel angitt i gjeldende plan	Ingen krav til utnyttelsesgrad (ingenKrav)

GENERELLE VILKÅR

Er det krav om uavhengig kontroll?	Ja
Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser?	Nei

29.01.2025 15:44:29 AR662383563

SIGNERT AV

IDA NORDANGER på vegne av GRIEG ARKITEKTER AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

29.01.2025 15:44:29 AR662383563

29.01.2025 15:44:29 AR662383563

Filvedlegg:

E-2 Fasader etter endring.pdf
E-3 Plan loft før og etter.pdf

BERGEN KOMMUNE | Plan- og bygningsetaten

GRIEG ARKITEKTER AS
Engen 14
5011 BERGEN

Vår referanse: BYGG-2023/14463-35
Saksbehandler: Anja Egebakken
Dato: 07.01.2025

IGANGSETTINGSTILLATELSE FOR DELER AV TILTAKET

Eiendom	:	Gnr 161 Bnr 1037
Adresse	:	Strimmelen 3, 7, 11, 15, 19, 23, 27 og 31
Tiltakshaver	:	STRIMMELEN BORETTSLAG
Tiltaket	:	Bruksendring 32 hybler til 16 boenheter

Vi viser til søknad om igangsetting for deler av tiltaket mottatt 06.01.25 som gjelder tiltak i rammetillatelse datert 06.11.24 og tillatelse til endring datert 10.12.24.

VEDTAK

Det gis igangsettingstillatelse for deler av tiltaket jf. plan- og bygningsloven § 21-4 som gjelder for:

- Utskifting av ytterdører i mellombygg

Godkjenning av tiltaksklasser

Tiltaksklasser godkjennes for de enkelte ansvarsområder slik de fremgår av gjennomføringsplan mottatt 06.01.25.

BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vilkår for igangsettingstillatelse i rammetillatelsen er ikke dokumentert oppfylt.

Ved en eventuell *ny søknad* om igangsettingstillatelse skal betingelsene i Bymiljøetatens uttale datert 07.09.23 være redegjort for (utdrag):

- Betingelser i Bymiljøetatens uttalelse datert 07.09.2023 inngår som vilkår til dispensasjon.

Erklæring om ansvarsrett

I vår behandling av søknaden legger vi til grunn den mottatte gjennomføringsplanen, som inneholder oversikt over ansvarlige foretak og ansvarsområder oppdelt i funksjon og tiltaksklasser.

Postadresse:
Postboks 7700,
5020 BERGEN
Kontoradresse:
Johannes Bruns gate 12,
5008 BERGEN

Telefon: 55566310
E-post: postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no

Internett: www.bergen.kommune.no

I plan- og bygningsloven kapittel 23 og byggesaksforskriften kapittel 5 og 12 er det beskrevet hvilket ansvar som påligger tiltakshaver, ansvarlig søker, prosjekterende, utførende og kontrollerende.

Vi gjør spesielt oppmerksom på at det er ansvarlig søker sitt ansvar å samordne de ansvarlige foretak og å påse at tiltaket er tilstrekkelig belagt med ansvar og kontroll. Det er også ansvarlig søker sitt ansvar at det er samsvar mellom mottatte erklæringer om ansvarsrett og gjennomføringsplanen.

Ved erklæring av ansvarsrett i byggesaker skal arbeidet de enkelte foretak påtar seg ansvarsrett for, beskrives og avgrenses så presist som mulig.

GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG
Vedtaket kan påklages, se orientering om rett til å klage og andre generelle bestemmelser på siste side.

Med hilsen
Plan- og bygningsetaten

Anja Egebakken
saksbehandler

Håkon Skjoldal
saksbehandler

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til

STRIMMELEN BORETTSLAG	Strimmelen 18	5097 BERGEN

Generelle bestemmelser:	
Rettslig grunnlag:	Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggteknisk forskrift og byggesaksforskriften.
Ferdigstillelse: (plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften kapittel 8)	Når tiltaket er ferdigstilt skal det søkes om ferdigattest. Ferdigattest utstedes når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon fra ansvarlig søker.
Bortfall av tillatelse: (plan- og bygningsloven § 21-9)	Er tiltaket ikke satt i gang senest innen 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Tillatelsen faller også bort hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år.
Orientering om rett til å klage på vedtaket:	
Klagerett: (forvaltningslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten, Postboks 7700, 5020 BERGEN, eller e-post: postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no.
Klagefrist: (forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltningslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp.
Klagens innhold: (forvaltningslovens § 32)	Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltningslovens § 42)	Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaget. Klager kan imidlertid anmode om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvalteren kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket.
Rett til å se sakens dokumenter: (forvaltningslovens § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Kundesenteret til Plan- og bygningsetaten i Johannes Bruns gate 12.
Rett til å få veiledning: (forvaltningslovens § 11)	Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.
Kostnader ved klagen: (forvaltningslovens § 36)	Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader, f. eks advokatbistand, i forbindelse med klagesaken der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen tre uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til klager.
Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket: (forvaltningsloven § 27 b)	Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.

Ansvarserklæring fra TH BHAS BYGG AS

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- JOHN INGE HELLESETH, signert 20.12.2024 med ID-Porten: BankID

Det signerte dokumentet innholder
• En forside med informasjon om signaturene
• Alle originaldokumenter med signaturer på hver side
• Digitale signaturer

Dokumentet er forseglet av Posten Norge
Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Norge AS. Posten garanterer for autentisiteten og forseglingen av dette dokumentet.

Slik ser du at signaturene er gyldig
Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er sertifisert av Posten Norge AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

Erklæring om ansvarsrett

etter plan- og bygningsloven (pbl) § 23-3

Ved signering blir erklæringen sendt til ansvarlig søker, GRIEG ARKITEKTER AS (organisasjonsnummer 980 649 822), ved kontaktperson Ida Nordanger .

Kommunens saksnummer: 2023/14463
Prosjekt: Strimmelen borettslag bygg C - 240 01 (/2539084)
Innsendingens referanse: FR2047011

Eiendom/byggested

Adresse	Seksjons-nummer	Feste-nummer	Bruksenhets-nummer	Bygnings-nummer
Strimmelen 3, 7, 11, 15, 19, 23, 27 og 31, 5097 Bergen (161/1037)	0	0	-	-

Ansvarlig foretak

Navn	Organisasjons-nummer	Har foretaket sentral godkjenning?
TH BHAS BYGG AS	967 751 081	Ja
Adresse	**Telefon**	**E-post**
Pålsneset 2, 5337 RONG	93 46 26 20	John.Inge.Helleseth@norgeshus.no
Kontaktperson	**Telefon**	**E-post**
John Inge Helleseth	93 46 26 20 93 46 26 20	John.Inge.Helleseth@norgeshus.no

Ansvarsområde

Funksjon	Beskrivelse av ansvarsområdet	Tiltaks-klasse	Planlagt samsvarserklæring	Dekkes av sentral godkjenning?
UTF	Montering av nye ytterdører i mellombygg	1	Ferdigattest	Ja

Erklæring

Vi er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningslovens kapittel 32, og at det kan medføre reaksjoner dersom vi oppgir uriktige opplysninger. Vi forplikter oss til å stille med riktig kompetanse i byggeprosjektet, jf. SAK10 kapittel 10 og 11.

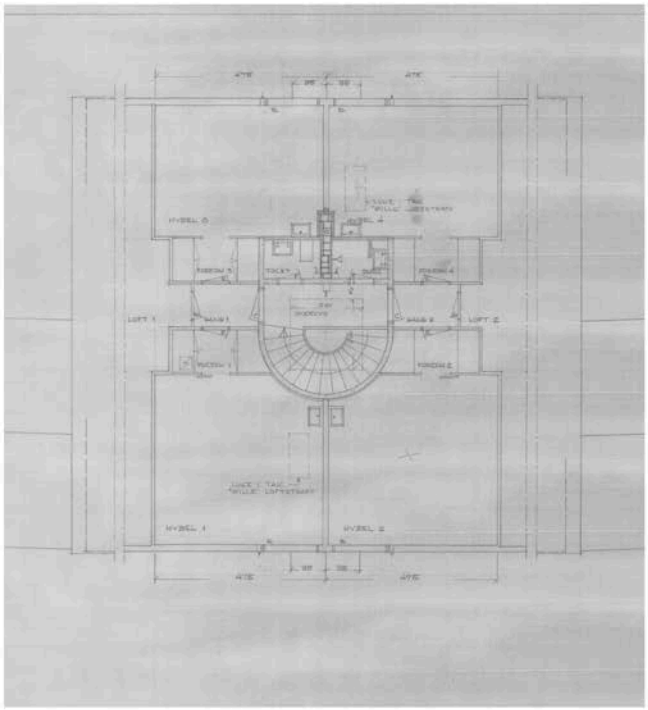
[X] Ansvarlig utførende erklærer at arbeidet ikke skal starte før det foreligger kvalitetssikret produksjonsunderlag for respektive del av utførelsen, jf. SAK10, § 12-4.

Dokumentet er signert digitalt av:

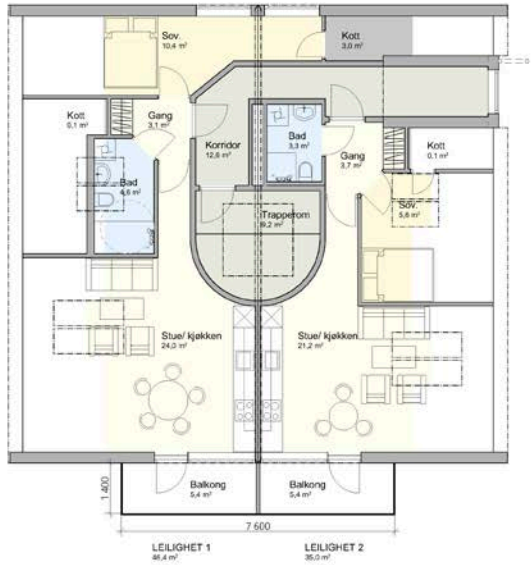
- JOHN INGE HELLESETH, 20.12.2024

Forseglet av
Posten Norge

VEDLEGG
E-3



Loft før



Loft etter

N

STRIMMELEN BORETTSLAG
Bergen kommune gnr 161, bnr 21037 og 1038

Plan loft før og etter 1:100 (A3) 01.02.2023

GRIEG ARKITEKTER AS Tantalhvalen 44, 5072 Bergen, tlf. 55 27 79 00



STRIMMELEN BORETTSLAG
Bergen kommune gnr 161, bnr 21037 og 1038

Fasader etter endring 1:100 (A3) 01.02.2023
Revidert 31.01.2025 - Balkonger og balkongdører fjernet

GRIEG arkitekter

06.01.2025 11:26:26 AR655951359

Gjennomføringsplan

Kommunens saksnummer (år, sekvensnummer): 2023 14463

Versjonsnr.: 4

Prosjektnavn: Strimmelen borettslag bygg C

Eiendom/Byggested

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
161	1 037	0	0

Kommune Bergen

Adresse Strimmelen 3, 7, 11, 15, 19, 23, 27 og 31 , 5097 Bergen

06.01.2025 11:26:26 AR655951359

06.01.2025 11:26:26 AR655951359

Oversikt over ansvarsfordeling

ANSVARLIG PROSJEKTERENDE

Funksjon	Beskrivelse av ansvarsområdet	Tiltaks-klasse	Foretakets org nummer og navn	Planlagt samsvars/kontrollerklæring, dato (vises når erklæringen er avgitt)	Ansvar avsluttet
PRO	Arkitektur - arkitektonisk utforming, planløsning og bygningsfysikk	2	980649822 GRIEG ARKITEKTER AS	Ettrinns-/igangsettingssøknad, 06.01.2025	☐

ANSVARLIG UTFØRENDE

Funksjon	Beskrivelse av ansvarsområdet	Tiltaks-klasse	Foretakets org nummer og navn	Planlagt samsvars/kontrollerklæring, dato (vises når erklæringen er avgitt)	Ansvar avsluttet
UTF	Montering av nye ytterdører i mellombygg	1	967751081 TH BHAS BYGG AS	Ferdigattest	☐

Ansvarlig søker

Navn	GRIEG ARKITEKTER AS
Organisasjonsnummer	980649822
Tiltaksklasse	2

06.01.2025 11:26:26 AR655951359

Signert av

IDA NORDANGER på vegne av GRIEG ARKITEKTER AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn

Filvedlegg:

TH BHAS BYGG AS - UTF Montering.pdf

Søknad om igangsettingstillatelse

for tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) §21-2

06.01.2025 11:26:26 AR655951359

Kommunens saksnummer (år, sekvensnummer): 2023 14463

Prosjektnavn: Strimmelen borettslag bygg C

Søknaden gjelder

EIENDOM/BYGGESTED

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
161	1037	0	0
Bygningsnummer	**Bolignummer**		

Kommune Bergen

Adresse Strimmelen 3, 7, 11, 15, 19, 23, 27 og 31, 5097 Bergen

DET SØKES OM IGANGSETTINGSTILLATELSE FOR

Deler av tiltaket

Del av tiltaket som denne søknaden gjelder:

Utskifting av ytterdører i mellombygg

06.01.2025 11:26:26 AR655951359

UNDERSKRIFT

Foretak	GRIEG ARKITEKTER AS
Kontaktperson	Ida Nordanger
Telefonnummer	95863916
Mobilnummer	
E-postadresse	in@griegarkitekter.no

SIGNERT AV

IDA NORDANGER på vegne av GRIEG ARKITEKTER AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

06.01.2025 11:26:26 AR655951359

06.01.2025 11:26:26 AR655951359

Filvedlegg:

TH BHAS BYGG AS - UTF Montering.pdf

GRIEG ARKITEKTER AS
Engen 14
5011 BERGEN

Vår referanse: BYGG-2023/14463-43
Saksbehandler: Anja Egebakken
Dato: 05.02.2025

TILLATELSE TIL ENDRING 02

Eiendom : Gnr 161 Bnr 1037

Adresse : Strimmelen 3, 7, 11, 15, 19, 23, 27 og 31

Tiltaket : Bruksendring 32 hybler til 16 boenheter

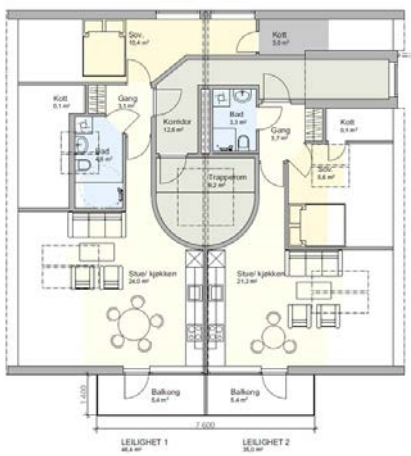
Vi viser til søknad om endring av tillatelse mottatt 29.01.25 og tilleggsdokumentasjon mottatt 31.01.25.

1. Søknaden gjelder

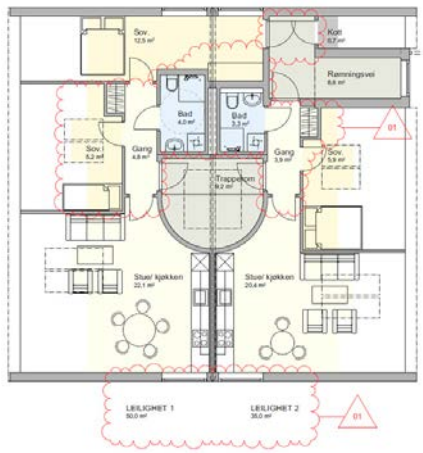
Endring av rammetillatelse datert 06.11.24 som gjelder bruksendring og fasadeendring.
Følgende deler av tillatelsen søkes endret:

- Balkonger på loftsetasjens vestfasade utgår
- Endring av planløsning i 2 boenheter på loft

Det er tidligere gitt tillatelse til endring den 10.12.24 som gjaldt endring av dørfarge på mellombyggenes ytterdører.



Godkjent planløsning rammetillatelse 06.11.24



omsøkt endring av planløsning

Postadresse:
Postboks 7700,
5020 BERGEN
Kontoradresse:
Johannes Bruns gate 12,
5008 BERGEN

Telefon: 55566310
E-post: postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no

Internett: www.bergen.kommune.no

2. VEDTAK

Det gis tillatelse til endring av rammetillatelse datert 06.11.24 til følgende:

- Balkonger på loftsetasjens vestfasade utgår
- Endring av planløsning i 2 boenheter på loft

2.1. Godkjenning av tiltaksklasser

Tiltaksklasser godkjennes for de enkelte ansvarsområder slik de fremgår av gjennomføringsplan mottatt 29.01.25.

2.2. Dokumentasjon som må sendes inn før det kan gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse:

- Vilkår i gitt rammetillatelse datert 06.11.24 gjelder:

Byråden fatter følgende vilkår (utdrag):

2. Med hjemmel i pbl. § 19-2 gis det dispensasjon fra KPA 2018 § 3.1 og § 14, fra KDP Landås § 3.6 og reguleringsplan 10610000 § 12 samt regulert byggegrense langs kommunal vei på følgende vilkår:

    a. Betingelser i Bymiljøetatens uttalelse datert 07.09.2023 inngår som vilkår til dispensasjon.

- Sluttrapport for faktisk disponering av avfall, jf. byggteknisk forskrift § 9-9.

2.3. Plassering på eiendommen

Plasseringen godkjennes som omsøkt med minimum 4 meter til nabogrense, jf. plan- og bygningsloven § 29-4.

2.4. Tidligere tillatelse:

For øvrige forhold gjelder rammetillatelse datert 06.11.24 og tillatelse til endring 10.12.24.

3. BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET

3.1. Planstatus

Kommuneplanens arealdel (KPA2018), vedtatt i Bystyret 19.06.2019, viser eiendommen som omsøkte tiltak etableres i som Ytre fortettingssone, rød og gul veistøysone, konsesjonsområde fjernvarme, H570 Landås, H310_1 Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred og gul sone luftkvalitet

I kommunedelplan 9730000 for ÅRSTAD/FANA/BERGENHUS. KDP LANDÅS
vises eiendommen som omsøkte tiltak etableres i som Boligområder med vernebestemmelser vedrørende bygningens størrelse og form – V4.
Eiendommen ligger i planområde III (Strimmelen)

Eiendommen omfattes av reguleringsplan 10610000, ÅRSTAD. BERGENSDALENS ØSTLIGE DEL, KOLSTIEN/STRIMMELEN
ikrafttredelsesdato 23.06.1952 og er regulert til «Grense for område som reguleringsrådet foreslår blir gjort til gjenstand for arkitektkonkurranse».

3.2. Nabovarsling

Ansvarlig søker har opplyst at de har unnlatt å varsle naboer, fordi deres interesser ikke berøres av tiltaket, jf. plan- og bygningsloven § 21-3 andre ledd.

3.3. Ansvar og tiltaksklasser

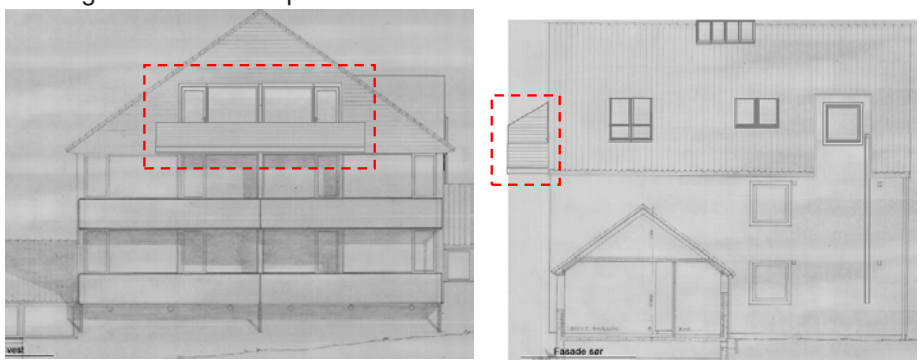
I vår behandling av søknaden legger vi til grunn den mottatte gjennomføringsplanen, som inneholder oversikt over ansvarlige foretak og ansvarsområder oppdelt i funksjon og tiltaksklasser.

I plan- og bygningsloven kapittel 23 og byggesaksforskriften kapittel 5 og 12 er det beskrevet hvilket ansvar som påligger tiltakshaver, ansvarlig søker, prosjekterende, utførende og kontrollerende.

Vi gjør spesielt oppmerksom på at det er ansvarlig søker sitt ansvar å samordne de ansvarlige foretak og å påse at tiltaket er tilstrekkelig belagt med ansvar og kontroll. Det er også ansvarlig søker sitt ansvar at det er samsvar mellom mottatte erklæringer om ansvarsrett og gjennomføringsplanen.

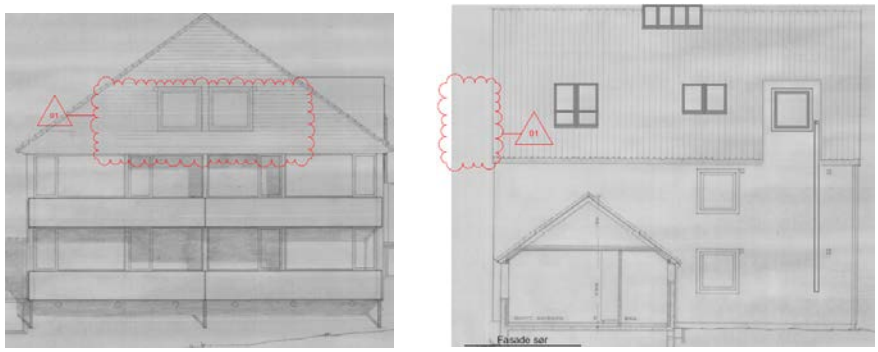
3.4. Visuelle kvaliteter

Det ble i rammetillatelse godkjent tilbygg på boligenes vestfasade i form av etablering av balkonger for boenheter på loft:



Godkjent vest og sørfasade i rammetillatelse 06.11.24

Endringen i denne saken gjelder å fjerne balkongene, slik at husene beholder sitt opprinnelige arkitektoniske uttrykk:



Omsøkt endring av vest og sørfasade uten balkong

Bygningsmyndigheten vurderer at aktuelle boliger er en tydelig arkitektonisk identitetsmarkør for nærområdet, og vurderer det derfor som positivt at boligene tilbakeføres til sitt opprinnelig uttrykk.

Det er ikke oppgitt at tiltaket som gjelder endring av planløsning medfører nye fasadeendringer.

I følge plan- og bygningsloven § 29-2 skal ethvert tiltak prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering. Ved tiltak som knytter seg til et eksisterende byggverks ytre, kan kommunen i vurderingen legge vekt på hensynet til viktige historiske, arkitektoniske og andre kulturelle verdier.
Etter vår vurdering er det svært positivt at boligenes opprinnelige uttrykk søkes etterstrebet i størst mulig grad. Vi vurderer av nevnte bestemmelse er ivaretatt for omsøkte tiltak.

3.5. Unntak fra plankrav

Tiltak er av begrenset omfang. Tiltaket er ikke mer omfattende, og det påvirker heller ikke omgivelsene i større grad enn tiltak som kan behandles etter Plan- og bygningsloven § 20-4. Tiltak etter Plan- og bygningsloven §20-4 er unntatt plankrav i henhold til kommuneplanens bestemmelser § 3.2.1. Med bakgrunn i dette finner vi også at dette tiltaket kan unntas plankravet i kommuneplanens bestemmelser § 3.1.

4. GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG

Vedtaket kan påklages, se orientering om rett til å klage og andre generelle bestemmelser på siste side.

Med hilsen
Plan- og bygningsetaten

Anja Egebakken
saksbehandler

Glenn Kristensen
seksjonsleder

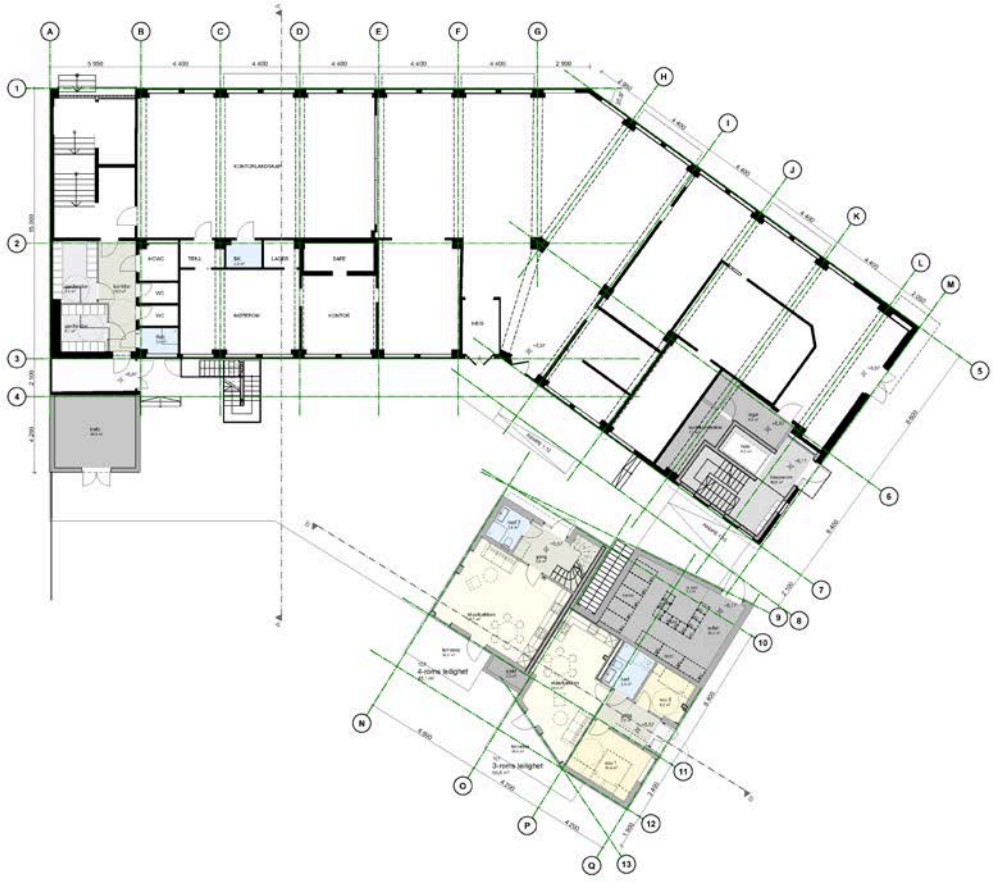
Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til

STRIMMELEN BORETTSLAG	Strimmelen 18	5097 BERGEN

Generelle bestemmelser:	
Rettslig grunnlag:	Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggteknisk forskrift og byggesaksforskriften.
Ferdigstillelse: (plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften kapittel 8)	Når tiltaket er ferdigstilt skal det søkes om ferdigattest. Ferdigattest utstedes når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon fra ansvarlig søker.
Bortfall av tillatelse: (plan- og bygningsloven § 21-9)	Er tiltaket ikke satt i gang senest innen 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Tillatelsen faller også bort hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år.
Orientering om rett til å klage på vedtaket:	
Klagerett: (forvaltningslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten, Postboks 7700, 5020 BERGEN, eller e-post: postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no.
Klagefrist: (forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltningslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp.
Klagens innhold: (forvaltningslovens § 32)	Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltningslovens § 42)	Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaget. Klager kan imidlertid anmode om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvalteren kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket.
Rett til å se sakens dokumenter: (forvaltningslovens § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Kundesenteret til Plan- og bygningsetaten i Johannes Bruns gate 12.
Rett til å få veiledning: (forvaltningslovens § 11)	Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.
Kostnader ved klagen: (forvaltningslovens § 36)	Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader, f. eks advokatbistand, i forbindelse med klagesaken der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen tre uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til klager.
Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket: (forvaltningsloven § 27 b)	Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.

VEDLEGG
E-04



SANDBROGATEN 11
Bergen kommune gnr 167, bnr 1569

Plan 1 etter

1:200 (A3)

28.01.2025

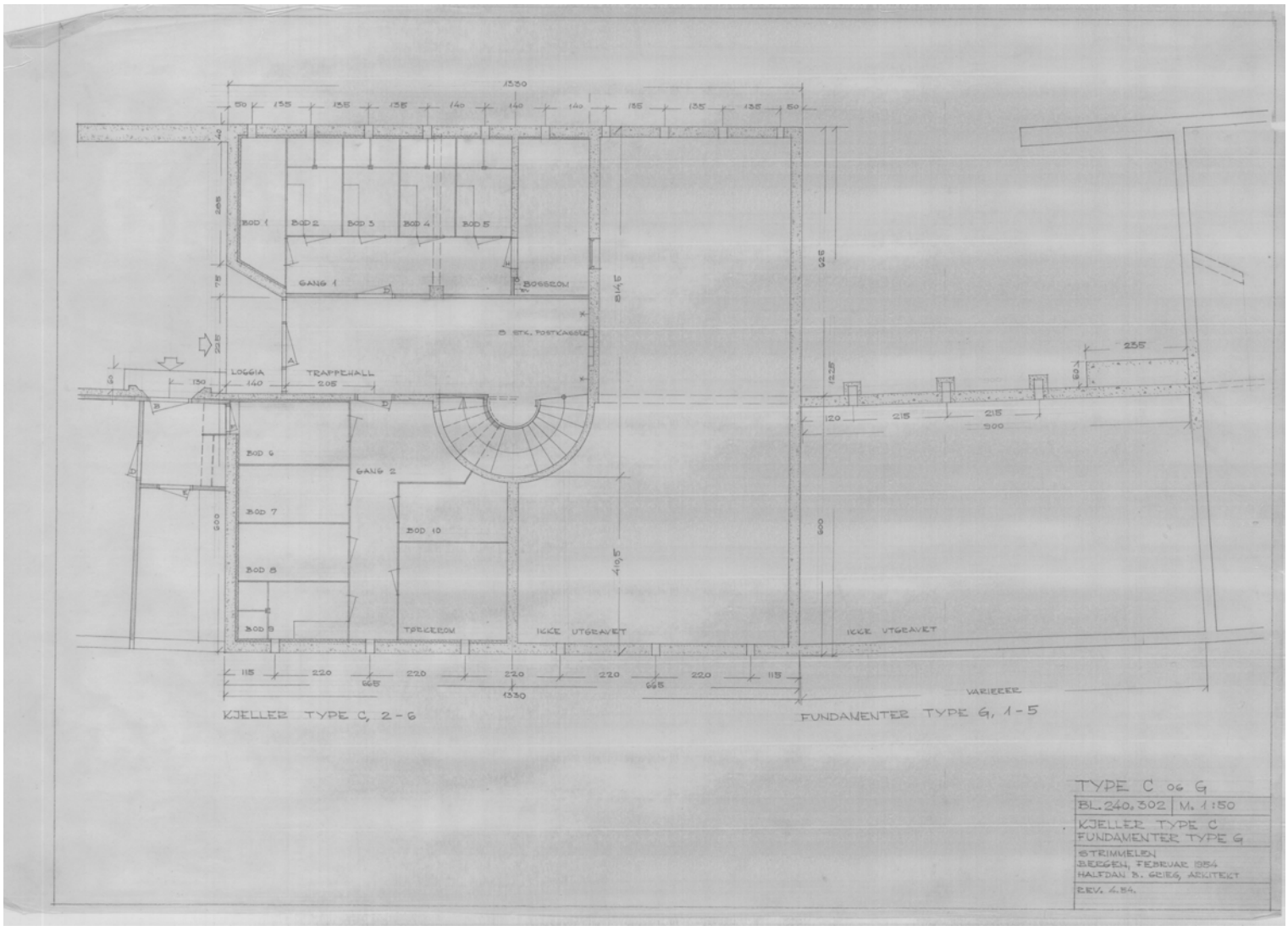
GRIEG arkitekter



STRIMMELEN BORETTSLAG
Bergen kommune gnr 161, bnr 21037 og 1038

Fasader etter endring 1:100 (A3) 22.03.2023

GRIEG ARKITEKTER AS Ionioftveien 44, 5072 bergen, tlf. 55 27 78 00


1330
BOD 1
BOD 2
BOD 3
BOD 4
BOD 5
GANG 1
BOGGERM
8 STK. POSTKASSER
LOGGIA
TRAPPEHALL
BOD 6
GANG 2
BOD 7
BOD 10
BOD 8
BOD 9
TREERROM
IKKE UTGRAVET
IKKE UTGRAVET
665
665
1330
VARIERER
KJELLER TYPE C, 2-6
FUNDAMENTER TYPE G, 1-5
TYPE C og G
BL. 240.302
M. 1:50
KJELLER TYPE C
FUNDAMENTER TYPE G
STRIMMELEN
BERGEN, FEBRUAR 1954
HALFDAN B. GRIEG, ARKITEKT
REV. 4.54.

BERGEN KOMMUNE

Plan- og bygningsetaten

Mottakere etter liste

Vår referanse: BYGG-2023/14463-5
Saksbehandler: Andreas Tveit
Dato: 10.08.2023

ANMODNING OM UTTALELSE TIL SØKNADSPLIKTIG TILTAK

Eiendom	:	Gnr 161 Bnr 1037
Adresse	:	Strimmelen 3, 7, 11, 15, 19, 23, 27 og 31
Tiltakshaver	:	STRIMMELEN BORETTSLAG
Tiltaket	:	Bruksendring

Saken gjelder

Vi har 04.07.2023 mottatt søknad om bruksendring av loftene fra 32 hybler til 16 selvstendige boenheter samt fasadeendring ved takopplett, utfellbar brannstige, takvinduer og balkonger mot vest, jf. vedlagte kopi.

Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra kommuneplanens arealdel § 3.1 om plankrav og oversendes for uttalelse, jf. plan- og bygningsloven § 19-1.
Tiltaket krever også dispensasjon fra kommunedelplanens § 3.6 med hensyn til takoppbygg, reguleringsplanens § 12,1 med hensyn til takvinduer og fra reguleringsplanen med hensyn til byggegrense til veg

Planstatus

Kommuneplanens arealdel (KPA2018), vedtatt i Bystyret 19.06.2019, viser eiendommen som *Bebyggelse og anlegg - Ytre fortettingssone Y* og den ligger innenfor hensynssonene:
Kulturmiljø H570_3 Landås
Kulturmiljø H570_4 Historiske veifar (0,7%)
Faresone H310_1 Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred (92,1 %)
Faresone H390_2 Luftkvalitet - gul sone (58,6 %)
Konsesjonsområde fjernvarme H410_1 Flesland - Sentrum
Støysone H220_3 Veistøy - gul sone (39,1%)
Støysone H210_3 Vei støy - Rød sone (49,4 %)

I kommunedelplan for ÅRSTAD/FANA/BERGENHUS. KDP LANDÅS er eiendommen vist som *Boligområder med vernebestemmelser vedrørende bygningens størrelse og form - V4* (68,2 %) og *Byggeområder der det skal utarbeides ny reguleringsplan* (31,8 %).
Eiendommen ligger i *planområde III*.

Postadresse:
Postboks 7700,
5020 BERGEN
Kontoradresse:
Johannes Bruns gate 12,
5008 BERGEN

Telefon: 55566310
E-post: postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no

Internett: www.bergen.kommune.no

Eiendommen omfattes av reguleringsplan 10610000, ÅRSTAD. BERGENSDALENS ØSTLIGE DEL, KOLSTIEN/STRIMMELEN, ikrafttredelsesdato 23.06.1952 og er regulert til *«Grense for område som reguleringsrådet foreslår blir gjort til gjenstand for arkitektkonkurranse»*.

Uttalefrist
Dersom vi ikke har mottatt skriftlig tilbakemelding innen 07.09.2023, kan saken avgjøres når fristen er ute, jf. plan- og bygningsloven § 21-5.

Med hilsen
Plan- og bygningsetaten

Andreas Tveit
Saksbehandler

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Mottakere: STATSFORVALTAREN I VESTLAND, Njøsavegen 2 6863 LEIKANGER
VESTLAND FYLKESKOMMUNE, Postboks 7900 5020 BERGEN
STATENS VEGVESEN, Postboks 1010 Nordre Ål 2605 LILLEHAMMER

Blokk H - tilbygg til blokk D 3.
Tegninger nr. 1486/-33A - -34 A.

Samfundshus.

2 stk. ventilasjonsaggregater for avsugning montert i kammer på loft. Kammer utført av ildsikre plater.
Kapasitet pr. aggregat 3000 og 2500 m3/h.
Avsugningskamaler av galvanisert jernplate. Galvanisert kanal fra ventilatorer over tak.

Agg. I.

Rom 13	Forsamlingsal	2200 m3/h
	4 avtrekksventiler diam. 25 cm	
" 11	selskabsrom	350 " "
" 10	kjøkken	250 " "
" 9	toilett (3 ventiler)	200 " "
		3000 m3/h

Agg. II.

1.	Forsamlingsal	1500 m3/h
2.	Hall	200 " "
3.	Stue	300 " "
4.	Bettekott	50 " "
5.	W.C.	100 " "
6.	" "	150 " "
7.	rom	100 " "
8.	gang	100 " "
		2500 m3/h

Bergens Kommune
327
J. nr. 1961-61 19 58

Byggeanmeldelse.

Dette skjema anvendes for reparasjon, ombygging og forandring av eldre bygning, oppførelse av skur o. l. Det innleveres med bilag i 3 eksemplarer. Anmeldelsen skal inneholde nøiaktig beskrivelse og være ledsaget av de fornødne tegninger. Alle mål som er nødvendige for å prøve byggverkets lovlighet, skal være innskrevet i tegningene og angitt i teksten. De anvendte materialer skal betegnes på en lett kjennelig måte i planene. Angår anmeldelsen forandring av eldre bygning, må tegningene tydelig vise bygningen som den er, og således som den tenkes forandret. Tegningen skal være signert.
Arbeidet må ikke påbegynnes før approbert anmeldelse foreligger.
Varsling innsendes til bygningsinspektøren etter hvert som byggingen skrider fram.

Til
Bygningssjefen

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved, at etternevnte byggearbeider aktes utført etter nedenstående beskrivelser og vedlagte tegninger på Strimmelen
Landåslien nr. 15 til 31 - ~~xxxxxxxxx~~ nr. 4.
Strimmelen nr. 8 og nr. 2ø, nr. 5 - 31 og nr. 24 - 46.

eiendom nr.

Som bilag følger: (Tegningene må foldes etter skjemaets størrelse.)
Tegninger nr. 1486/5-6-8-9A-12-13-14-16D-17B-22-22B-25A-27-33A-34A-43-49-52-58.

Det attesteres at følgende naboer er varslet i h. t. bglv. § 132, 3:

Tegn. in triplo

Bergen den 30. sept 1961

Byggherre.	Anmelder.	Ansvarshavende.
Strimmelen Borettslag	Wilhelm F. W. Ehrenberg	Wilhelm F. W. Ehrenberg
adr.	adr. Strømsgt. 8	

Beskrivelse:

Ventilasjonsanlegg.

Landåslien nr. 15 - 31.
Tegninger nr. 1486/ 5 - 6 - 41 - 43 - 49.

Blokk A.

Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Kanaler utført av betong.
2 stk. vertikale hovedkanaler for hver ventilator.

3000 6-60 HJR

Ark.

Kanalene fra rommene er ført separat opp gjennom den overliggende etasje før de føres inn på hovedkanalene i overenstemmelse med ventilasjonsforskriftenes § 6.4. Sidekanalen fra rommene har således en lengde av 2.5 m før den føres inn på hovedkanalen.
Ventilator montert i betongkammer over tak.
Ventilatorkapasitet..... 3.100 m3/h
Antall avsugningsvifter pr. ventilator... 14 stk.
Luftmengde pr. ventil..... 150 m3/h
Eget avtrekk fra trapperom, luftmengde... 1100 m3/h

Strimmelen
~~tandsiden~~ nr. 4
Tegninger nr. 1486/17B -/52 -/16D.
Blokk D 1 (høyblokk)

Vertikale ventilasjonskanaler utført i betong. Kontrollventilasjonsanl. Avtrekk fra kjøkken og bad. Ventiltype K.G.D. kontrollventiler med forinnstilling og kjedetrekk. For vanlige kontrollventilasjonsanlegg føres avgreningene fra hver etasje inn på felles vertikal kanal.
I dette bygg er benyttet dobbelt sett vertikale kanaler (se tegningene). Avstikkene er således for annen hver etasje ført inn på felles kanalen, således at der alltid blir 5 m avstand mellom innføringene på samme kanal. Dette medfører at lydoverføringen gjennom kanalen mellom leilighetene blir vesentlig mindre enn ved vanlige kontrollventilasjonsanlegg. På grunn av at der enkelte steder ikke er støpt omhyggelig nok igjen rundt hovedkanalene hvor disse passerer gjennom betonggulv, er der på disse steder en mindre lydoverføring mellom etasjene. At dette ikke skriver seg fra lydoverføring gjennom kanalene kan konstateres ved å lukke kontrollventilene på nevnte steder.
2 stk. ventilatorer montert i 2 kammer på loft. Kammer kledt med ildsikre plater.
Ventilatorkapasitet.....7000 m3/h
Ventiltype K.G.D. med forinnstilling og snortrekk
Antall ventiler på ventilator..... 70 stk.
Luftmengde pr. K.G.D.- ventil..... 100 m3/h

Strimmelen nr. 8.
Tegninger nr. 1486/ 22 -/22B -/23A.
Blokk D 2

Anlegget utført som angitt for blokk D 1.
2 stk. ventilatorer .....a 7000 m3/h
80 stk. K.G.D. ventiler
luftmengde pr. ventil..... 170 m3/h

Strimmelen nr. 20.
Tegning nr. 1486/27
Blokk D 3.

Anlegget utført som angitt for blokk D 1.
Antall ventilatorer.....: 2 stk.
Kapasitet pr. ventilator.. 7000 m3/h
Antall avtrekksventiler... 80 stk. K.G.D.
Luftmengde pr. ventil..... 17 m3/h

Strimmelen nr. 3 til 31.
Tegninger nr. 1486/12 -/13 -/14 -/9A.
Blokk G og C.

Separate avtrekk for alle bad, W.C. og kjøkken. Kanalene samlet over tak i felles hette.
Kanaldimensjoner.....15 x 15 cm
Kanaler utført av betong.
Ventildusjer.....15 x 15 cm
Separate avtrekk for kjøkken, bad og W.C. i G.blokkene.
Kanaldusjer.....15 x 15 cm
Ventildusjer.....15 x 15 cm

Strimmelen nr. 24 til 46.
Tegninger nr. 1486/9A -/8 -/58.
Blokk B.

Mekanisk avtrekk fra kjeller, kjøkken, bad og W.C. Egne ventilatorer for vaskeri.
Kapasitet pr. ventilator..... 3000 m3/h
Antall avsugningsventiler pr. ventilator. 24 stk.
Luftmengde pr. ventil..... 130 m3/h
3 stk. vertikale hovedkanaler for hver ventilator.
Kanalen benyttes foran hver etasje idet avtrekk fra 1. og 3. etg. går inn på samme avtrekks kanal.

Søknad om rammetillatelse

etter plan- og bygningsloven § 20-3, jf. § 20-1

04.07.2023 09:20:08 AR559533227

Prosjektnavn: Strimmelen borettslag bygg C

Søknaden gjelder

EIENDOM/BYGGESTED

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
161	1 037	0	0

Kommune Bergen

Adresse Strimmelen 3, 7, 11, 15, 19, 23, 27 og 31, 5097 Bergen

TILTAKETS ART OG BRUK

Tiltakstype: Bruksendring

Endring av bygg - utvendig - Fasade

Formål: Bolig

TILTAKSHAVER

Navn: STRIMMELEN BORETTSLAG

Telefon: 41548839

41548839

E-postadresse: styret@strimmelen.no

Adresse: Strimmelen 18, 5097 BERGEN

Kontaktperson:

Navn: Bjarne Skjensvold

Telefon: 41548839

41548839

E-postadresse: styret@strimmelen.no

Organisasjonsnummer: 953008378

FAKTURAADRESSE FOR TILTAKSHAVER

Navn: STRIMMELEN BORETTSLAG

Adresse: Postboks 2715, eller fakturamottak@bob.no, 7439 TRONDHEIM

Organisasjonsnummer: 953008378

04.07.2023 09:20:08 AR559533227

☑ Faktura på papir

04.07.2023 09:20:08 AR559533227

ANSVARLIG SØKER

Navn:	GRIEG ARKITEKTER AS
Telefon:	95863916
E-postadresse:	in@griegarkitekter.no
Adresse:	Fantoftvegen 44, 5072 BERGEN
Organisasjonsnummer:	980649822
Kontaktperson:	
Navn:	Ida Nordanger
Telefon:	95863916 95863916
E-postadresse:	in@griegarkitekter.no

VARSLING

Er tiltaket unntatt nabovarsling?	Nei
Foreligger det merknader fra naboer eller gjenboere?	Nei

FORHÅNDSKONFERANSE

Forhåndskonferanse er avholdt

SØKNAD OM UNNTAK

Det søkes om unntak fra:

Byggteknisk forskrift (TEK) for tiltak på eksisterende bebyggelse, jf. pbl § 31-2

Beskrivelse

§ 12-2 og 3 Krav om heis og tilgjengelig boenhet.

Begrunnelse

Se vedlegg B-2

04.07.2023 09:20:08 AR559533227

04.07.2023 09:20:08 AR559533227

SØKNAD OM DISPENSASJON

Det søkes om dispensasjon fra:

Arealplaner

Beskrivelse

Kommuneplanens arealdel (KPA) § 3 Plankrav. KDP Landås § 3.6 forbud mot takopplett og reguleringsplanens § 12.1 forbud mot takvinduer.

Begrunnelse

Se vedlegg B-1

SØKNAD OM DISPENSASJON

Det søkes om dispensasjon fra:

Plan- og bygningsloven

Beskrivelse

Pbl § 29-4. Avstand til kommunal vei Strimmelen.

Begrunnelse

Se vedlegg B-1

Arealdisponering

PLANSTATUS MV.

Gjeldende plan:

Type Plan	Reguleringsplan
Navn på plan	Årstad. Bergensdalens østlige del, Kolstien/Strimmelen, plannummer: 10610000
Reguleringsformål	område som reguleringsrådet foreslår blir gjort til gjenstand for arkitektkonkurranse

Andre planer:

Type plan	Arealdel av kommuneplan
Navn på plan	KPA 2018, KDP Landås

Beregningsregel angitt i gjeldende plan Ingen krav til utnyttelsesgrad (ingenKrav)

Grad av utnytting iht. gjeldende plan 0 m²

04.07.2023 09:20:08 AR559533227

Krav til byggegrunn

Skal byggverket plasseres i område med fare for:

Flom (TEK § 7-2) Nei

04.07.2023 09:20:08 AR559533227

Skred (TEK § 7-3)	Ja

Sikkerhetsklasse S3 (stor konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/5000 år)

Andre natur- og miljøforhold etter pbl § 28-1 (for eksempel forurenset grunn eller kvikkleire):

VANNFORSYNING

Tilknytning	Offentlig vannverk
Krysser vanntilførsel annens grunn?	Nei

AVLØP

Tilknytning	Offentlig avløpsanlegg

Erklæring om ansvarsrett fra ansvarlig søker og signering

Tiltaksklasse	2
Foreligger sentral godkjenning?	Ja

☑ Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og dekker kravene i plan- og bygningsloven.

Vi forplikter oss til å stille med nødvendig kompetanse i tiltaket, jf. byggesaksforskriften kapittel 10 og 11.

Vi er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kapittel 32 og at uriktige opplysninger kan medføre reaksjoner.

SIGNERT AV

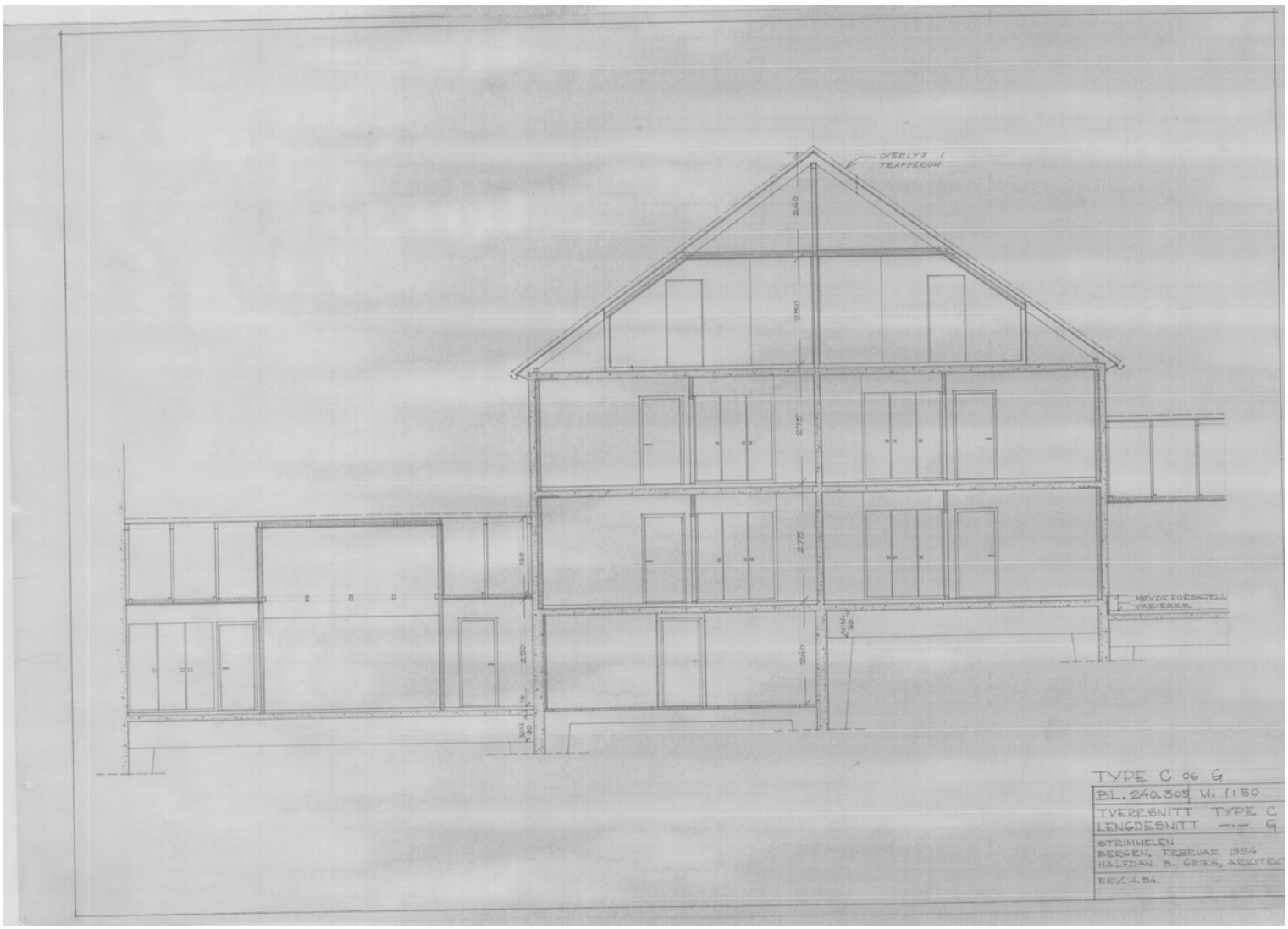
IDA NORDANGER på vegne av GRIEG ARKITEKTER AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn

04.07.2023 09:20:08 AR559533227

Filvedlegg:

D-2 Situasjonsplan - nord.pdf
D-3 Situasjonsplan - sør.pdf
D-1 Situasjonsplan - hele.pdf
D-1 Situasjonsplan - til BIR.pdf
E-4 3D-skisser bygg C.pdf
E-2C Fasader etter endring bygg C.pdf
E-3 Plan loft før og etter.pdf
F-1 Redegjørelse bygg C.pdf
B-1 dispensasjonssøknad bygg C.pdf
E-6 Snitt før og etter.pdf
E-5 Planer og fasader eksisterende.pdf
E-1C Fasader eksisterende bygg C.pdf
10234542-RIAKU01-Rev1 Strimmelen vegtrafikkstøy_A.pdf
Uttalelse fra Bergen Vann Gnr 161 bnr 1037 1038 Strimmelen 3-31 Landåslien 17-27.pdf
UTTALE~2.PDF
10234160-INGGEO-R01-Rev01_Strimmelen_Skredfarekartlegging_signed.pdf
D-4 Uteopphold og parkering.pdf
Kvittering av sendt nabovarsel - AR543312252.pdf
Ansvarsrett signert 04072023.pdf
Nabovarsel.pdf
B-2 unntak TEK bygg C.pdf
Svar på nabovarsel - bruksendring - gnr 161 bnr 1037 - Landås - Bergen kommune.pdf


OVERLYS I TRAPPEROM
240
250
275
275
240
195
250
19
MIN. 50
MIN. 50
HØYDEFORSKJELL VARIERER.
TYPE C OG G
BL. 240.305 M. 1:50
TVERRSNITT TYPE C
LENGDESNITT —.— G
STEINMELEN
BERGEN, FEBRUAR 1954
HALFDAN B. GRIEG, ARKITEKT
EEV. 4.54.



STRIMMELEN BORETTSLAG
Bergen kommune gnr 161, bnr 21037 og 1038

Fasader etter endring 1:100 (A3) 22.03.2023

GRIEG ARKITEKTER AS Ionioftveien 44, 5072 bergen, tlf. 55 27 78 00

RAPPORT

Strimmelen borettslag, skredfarekartlegging



Kunde:	Strimmelen borettslag
Prosjekt:	Strimmelen borettslag, skredfarekartlegging
Prosjektnummer:	10234160
Dokumentnummer:	10234160-INGGEO-R01-A01 Rev.: 01

Sammendrag:

Sweco har kartlagt skredfaren ved Strimmelen borettslag (gnr/bnr 161/1037) i Bergen kommune. Skredfareutredningen er gjort i forbindelse med søknad om bruksendring og innvendig ombygging i Strimmelen borettslag (A-blokken og husrekke C/G). Oppdraget er utført på oppdrag fra Strimmelen borettslag. Området er vurdert i henhold til sikkerhetsklasse S3 i TEK17 [1].

Vurderingen er utført etter NVEs bransjestandard for skredfareutredninger i bratt terreng, versjon fra 09.09.2022 [2], hvor skredtypene steinsprang, steinskred, snøskred, sørpeskred, jordskred og flomskred er vurdert.

Rapporteringsstatus:

☒ Endelig
☐ Oversendelse for kommentar
☐ Utkast

Utarbeidet av: Dina Elisabeth Moter Hauge	**Sign.:** Dina Elisabeth Moter Hauge Digitally signed by Dina Elisabeth Moter Hauge Date: 2022.12.21 11:46:09 +01'00'
Kontrollert av: Øystein Strand Lohne	**Sign.:** Digitally signed by Øystein S. Lohne DN: cn=Øystein S. Lohne, c=NO, o=Sweco Norge AS, email=oystein.lohne@sweco.no Date: 2022.12.21 14:40:29 +01'00'
Prosjektleder: Dina Elisabeth Moter Hauge	**Prosjekteier:** Stefanie Steinemann

Revisjonshistorikk:

01	21.12.2022	Opprettet etter uavhengig kontroll.	NODINH	NOLOHN
00	07.12.2022	Versjon til uavhangig kontroll	NODINH	NOLOHN/NOSASK
Rev.	**Dato**	**Beskrivelse**	**Utarbeidet av**	**Kontrollert av**

Sweco
Fantoftvegen 14P

NO-5072 Bergen, Norge
Telefon +47 55 27 50 00

www.sweco.no

Sweco Norge AS
Organisasjonsnr. 967032271
Hovedkontor: Oslo

Forord

Plan- og bygningsloven (pbl) og Byggteknisk forskrift (TEK 17 § 7-3) [1] stiller krav til sikkerhet mot naturfare. For reguleringsplan og byggesak/-tiltak, søknadspliktig eller ikke, må det derfor dokumenteres at tilstrekkelig sikkerhet mot skredfare vil bli oppnådd i henhold til disse sikkerhetskravene.

Denne utredningen er utført av fagkyndig personell og følger NVEs veileder «Sikkerhet mot skred i bratt terreng - Kartlegging av skredfare i reguleringsplan og byggesak» [2], og vil dermed kunne dokumentere om sikkerhetskravene er oppfylt.

Skredtypene snø-, jord-, flom-, sørpe-, steinskred og steinsprang utredes.

Denne typen skredfarevurderinger er basert på flere faktorer som i mange tilfeller ikke lar seg presist kvantifisere (ulike feltdata, modelleringsparametere, skredavsetninger, skredhistorikk etc.). Det er derfor behov for å benytte enn viss grad av faglig skjønn i vurderingene og det vil følgelig være knyttet en del usikkerhet til resultatene. Det henvises til NVEs veileder «Sikkerhet mot skred i bratt terreng - Kartlegging av skredfare i reguleringsplan og byggesak» [2]) for ytterligere detaljer angående slike skredfarekartlegginger.

Vurderingen omfatter i utgangspunktet ikke fare knyttet til byggegroper, skjæringer, fyllinger, fundamentering og andre tiltak knyttet til byggetomter og anlegg som må prosjekteres i samsvar med gjeldende norske standarder.

Om oppdraget

Oppdragsgiver:				
Strimmelen borettslag				
Utførende foretak:				
Sweco Norge AS				
Skredfareutredning for:				
☐ reguleringsplan/område spesifisert i kartutsnitt/vedlegg				
☐ hele området for eiendom				
☒ del/deler av eiendommen med gårdsnummer og bruksnummer i kommune, som spesifisert i kartutsnitt				
Følgende tiltak og sikkerhetsklasse(r) er planlagt på eiendommen/planområdet:				
Tiltak:	Utarbeidelse av reguleringsplan i forbindelse med bruksendring i deler av boligblokker.			
Sikkerhetsklasse:	☒ S1	☒ S2	☒ S3	☐ S4
Befaring gjennomført, eventuelt hvorfor ikke:				
☒ Ja				
☐ Nei				
Befaring gjennomført av og når:				
Av:	Øystein Strand Lohne og Dina Elisabeth Moter Hauge	Den:	22.11.2022	

Innholdsfortegnelse

1 Områdebeskrivelse 6
2 Grunnlagsmateriale 7
2.1 Aktsomhetskart 7
2.2 Digital terrengmodell (DTM) og topografi 8
2.3 Historiske skredhendelser 9
2.4 Tidligere skredfareutredninger 10
2.5 Eksisterende sikringstiltak 10
2.6 Geologiske kart og observasjoner 11
2.7 Flyfoto og skråfoto 13
2.8 Klimadata 14
2.8.1 Normal nedbør/snø 15
2.8.2 Returperiode av ekstremnedbør 16
2.8.3 Vind 16
2.9 Skog 16
2.10 Drenering 18
3 Skredfareutredning 21
3.1 Steinsprang 22
3.2 Snøskred 26
3.3 Jordskred 32
3.4 Hva er den samlede skredfaren? 38
3.5 Avvik fra tidligere skredfareutredninger 38
3.6 Stedsspesifikk usikkerhet 38
4 Referanser 39
5 Vedlegg 40

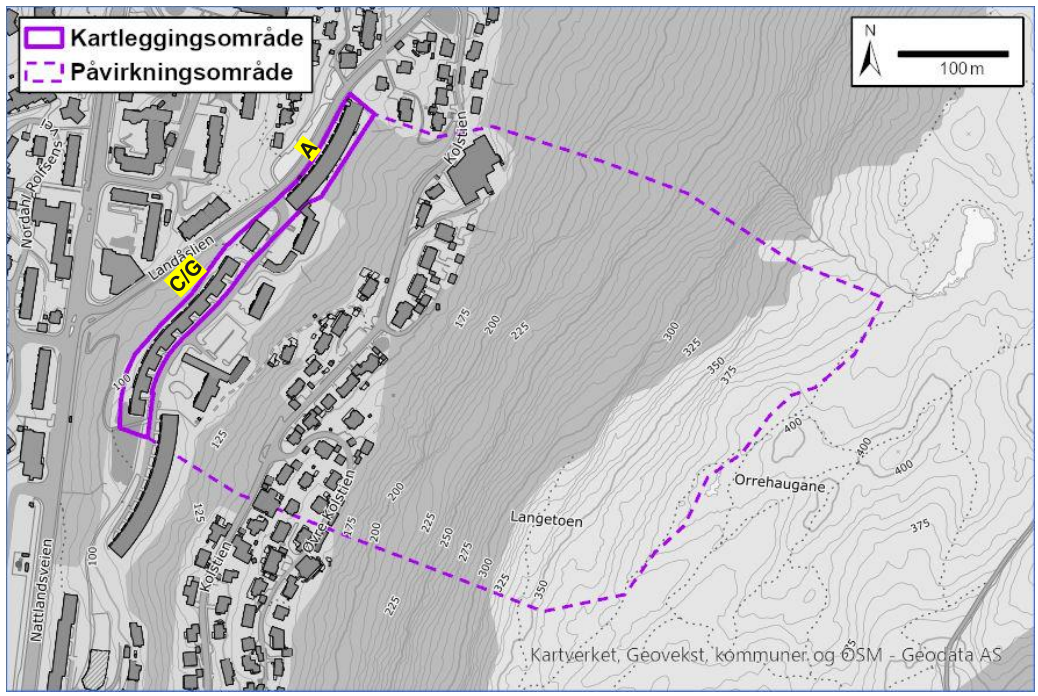
1 Områdebeskrivelse

Sweco er engasjert av Strimmelen borettslag for å gjennomføre en skredfarekartlegging i forbindelse med ombygging og bruksendring av fellesareal i eksisterende bygninger til nye boenheter. Ombygging og bruksendring gjelder Landåslien 15-31 (A-blokken) og Strimmelen 3-31 (C/G husene) (Figur 1).

Kartleggingen er foretatt kun for de husrekkene hvor det forekommer søknadspliktige endringer i nærmeste framtid. Resten av borettslagets eiendom blir kartlagt i forbindelse med omfattende kartlegging av områder i Bergen kommune i regi av NVE. Denne forventes utgitt i løpet av 2023.

Kartleggingsområdet er lokalisert på Landås i Bergen kommune (Figur 1). Området er i et etablert boligområde som primært består av boligblokker og eneboliger. Påvirkningsområdet er definert ut fra området som teoretisk kan gi skred som når inn i aktuelle kartleggingsområde. Påvirkningsområdet strekker seg et stykke østover for kartleggingsområdet, opp mot Landåsfjellet.

I foreliggende versjon av rapporten er det påpekt 6 mindre anmerkninger og 3 avvik fra uavhengig kontroll [3]. Dette er tatt hensyn til og innarbeidet i den reviderte rapporten. Det er ikke ført til endringer i hovedkonklusjonen.

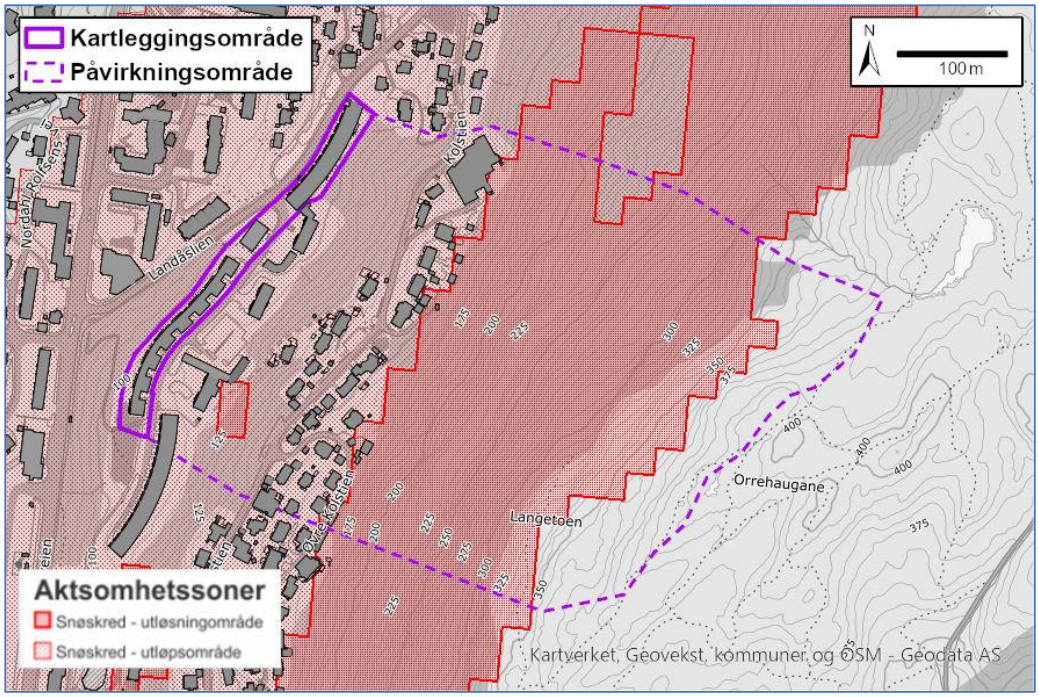


Figur 1. Kartleggingsområde er avmerket med lilla, heltrukken linje. Påvirkningsområdet hvor eventuelle skred teoretisk kan nå kartleggingsområdet er vist med stiplet lilla linje. Ulike deler av borettslaget er angitt med bokstaver.

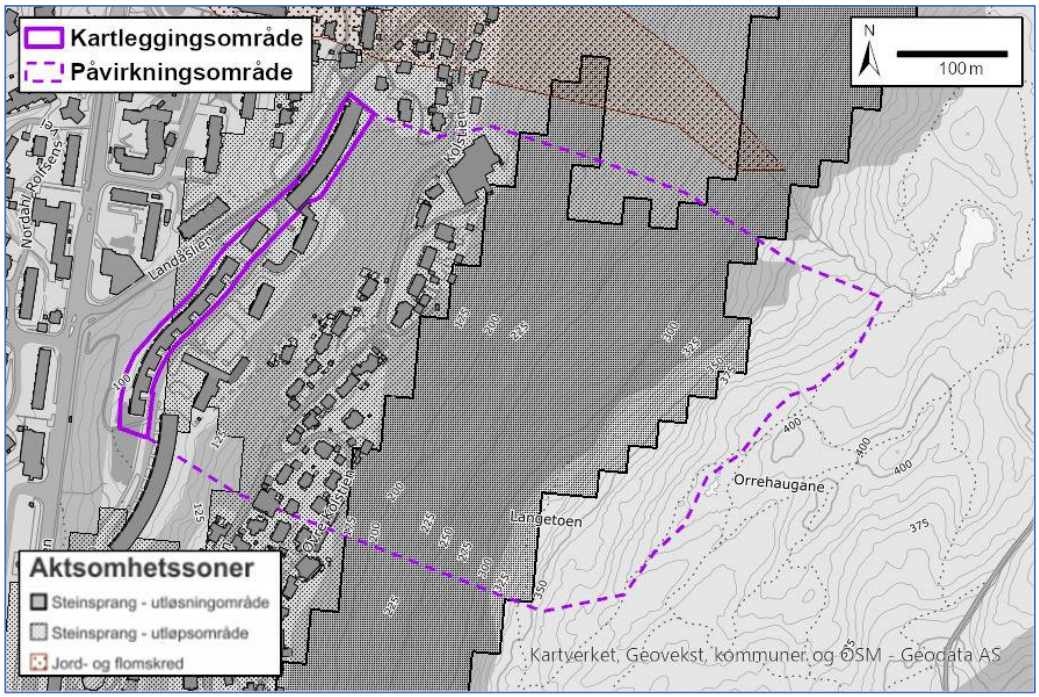
2 Grunnlagsmateriale

2.1 Aktsomhetskart

NVEs aktsomhetssoner [4] viser at deler av kartleggingsområdet ligger innenfor aktsomhetssonene for snøskred (Figur 2). Området berøres også av NVEs aktsomhetssoner for steinsprang (Figur 3).



Figur 2. Aktsomhetskart over området for snøskred [4].

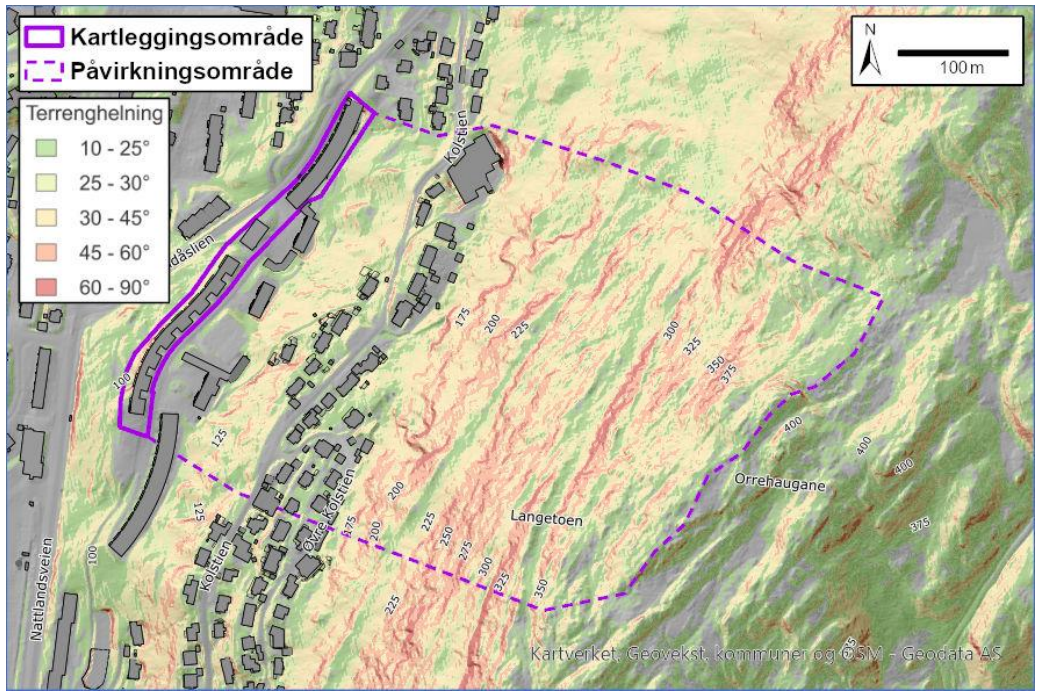


Figur 3. Aktsomhetskart over området for steinsprang og jord- og flomskred [4].

2.2 Digital terrengmodell (DTM) og topografi

Det er benyttet WMS-kart fra Statens kartverk med terrengskygge [5] og terrenghelning [6] i vurderingene. Kartlaget er utgitt av Geodata AS og er kontinuerlig oppdatert med de nyeste (per.05.12.2022) NDH-kartdata fra Kartverket [7].

Kartleggingsområdet er lokalisert nedenfor Landåsfjellet på et relativt flatt platå. I bakkant, av boligene er det en skrent med helning på 30-45°. Ovenfor skrenten er det et nytt, relativt flatt platå med boliger (Kolstien). Oppover mot Landåsfjellet er terrenget bratt, med vekslende steile til vertikale skrenter med helning og slakere terreng/hylle mellom.



Figur 3. Terrenghelning i kartleggingsområdet og påvirkningsområdet [6].

2.3 Historiske skredhendelser

NVEs skreddatabase viser ingen historiske skredhendelser innenfor kartleggingsområdet eller påvirkningsområdet [4]. Det er derimot registrert fire skredhendelser nær utredningsområdet (Figur 4)

Ca. 50 m vest for kartleggingsområdet er det registrert en steinskredhendelse. Hendelsen fant sted 03.05.2011. Undersøkelser av plasseringen viser at hendelsen fant sted ved en vegskjæring og det er tydelig at skredvolumet har vært lite.

Den sydligste skredhendelsen vist på Figur 4 fant sted 21.02.2012 og er også registrert som et steinskred. Plasseringen tyder på at hendelsen fant sted ved en veiskjæring og skredvolumet var trolig <100 m^3.

Rundt 450 og 550 m sør for kartleggingsområdet er det markert to skredhendelser i NVEs skreddatabase, henholdsvis fra januar 1978 og april 1979 (Figur 4). Begge skredhendelsene er kategorisert som steinsprang. Fra hendelsen i 1978 og 1979 står det skrevet følgende i NVEs skreddatabase:

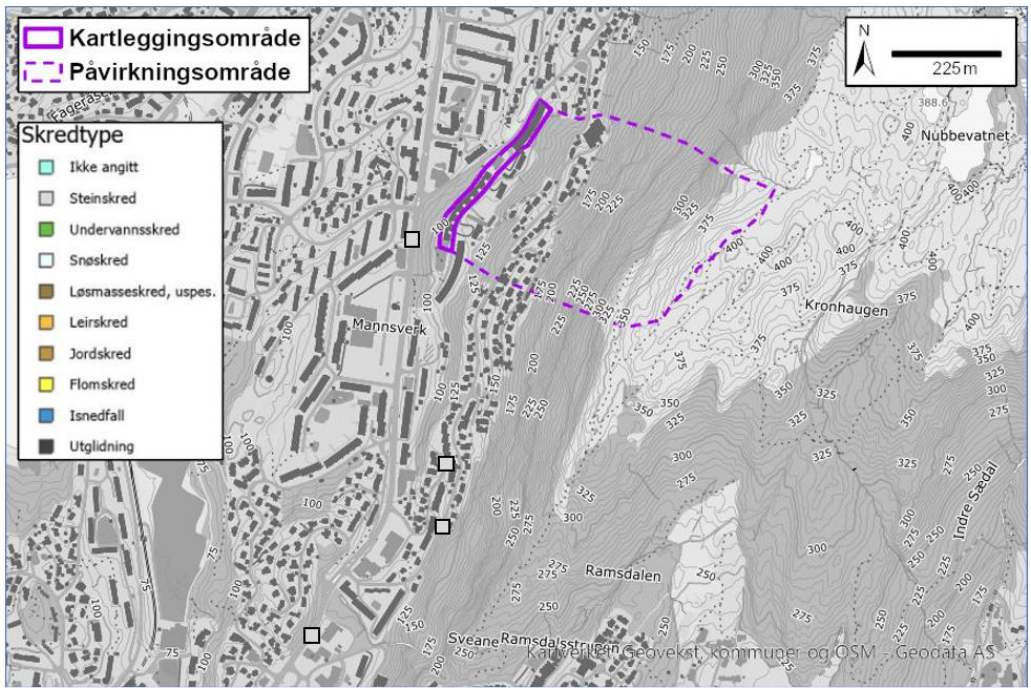
«På Kolstien kom eit steinras den 14. januar 1978, og dette nådde nesten ned til Elsa Waages hus. Vegskade. Tidlegare er det gått jordskred her. Kartreferansen er omtrentleg.»

«Den 4. april 1979 kom eit steinskred frå Nattlandfjellet mot bustadområde på Kolstien. Steinar på inntil eit tonn rasa ned i området, og to familiar vart evakuerte. Skredet kom nær hus, men ingen menneske eller bygningar kom til skade Kartreferansen er vilkårleg plassert ved Kolstien.»

I tillegg til de fire hendelsene vist i figur 4, er det også registrert tidligere snø-/sørpeskred ca. 1 km nord for kartleggingsområdet nedenfor Lægdebotn. Ifølge NVEs skreddatabase forekom

det her snø-/sørpeskred både i 1917 og i 1979. Fra skredet i 1917 er det beskrevet at skredet gikk helt ned til lærerhøyskolen og at massene lå til langt ut på sommeren. Det er ikke uvanlig at det løsner flakskred i området øverst i Lægdebotn ved østavind etter større nedfall [8].

I tillegg forekom det i 1770 ett snøskred i Bjørndalen ca. 3 km lengre nord, der det omkom folk ved et gårdsbruk. Ifølge nedtegnelser var det en virvelvind fra skredet som ødelagte bygninger og førte til at liv gikk tapt.



Figur 4. Registrerte skredhendelser i nærheten av utredningsområdet.

2.4 Tidligere skredfareutredninger

Det foreligger, så vidt Sweco er bekjent, ingen andre skredfarevurderinger som omtaler skredfaren ved Strimmelen borettslag.

NGU har på oppdrag fra Bergen kommune utført en grov kartlegging av skredfare for hele området [9]. Det er også gjort en skredfarevurdering på Landås i 2006 av Multiconsult [10]. Rapportene omtaler kun generell skredfare mot bebyggelsen i øverste del av skråningen (Kolstien) og det er ikke utført faresonekartlegging.

2.5 Eksisterende sikringstiltak

Det er ikke registrert noen eksisterende sikringstiltak i NVEs sikringstiltak database [11].

Det observeres derimot noe sikring i terrenget over Kolstien. Dette er i form av lokal boltesikring og et fangnett over bygget i Kolstien 87.

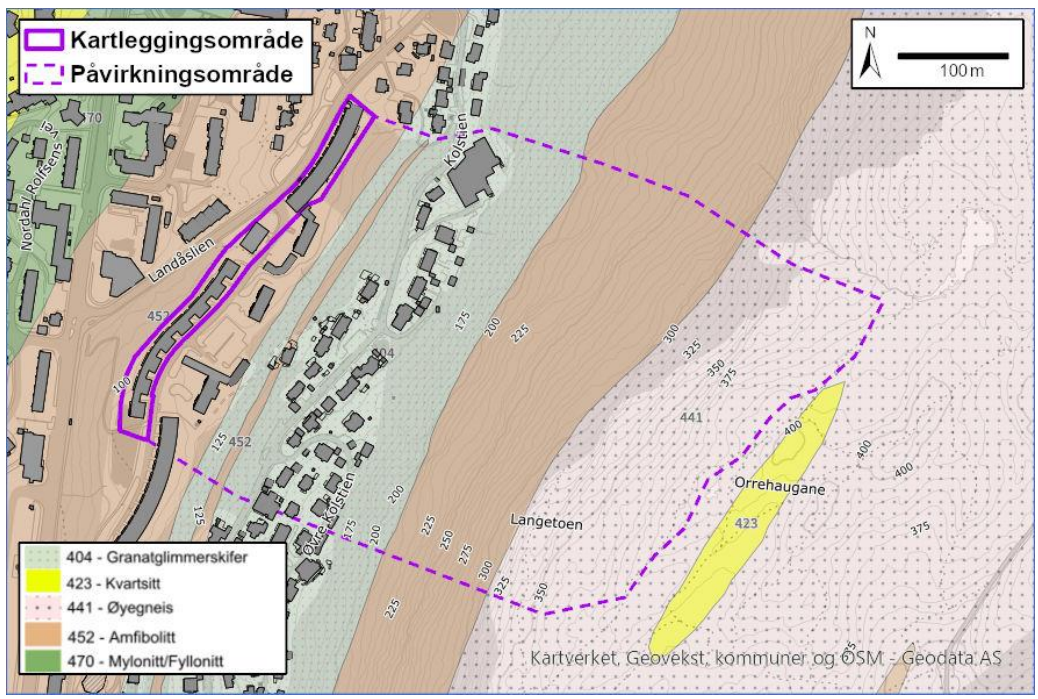
2.6 Geologiske kart og observasjoner

NGU har kartlagt berggrunnen i området i målestokk 1:50 000 (Figur 5) [12]. I følge berggrunnskartet er kartleggingsområdet lokalisert på amfibolitt, mens påvirkningsområdet er lokalisert på granatglimmerskifer, amfibolitt og øyegneis.

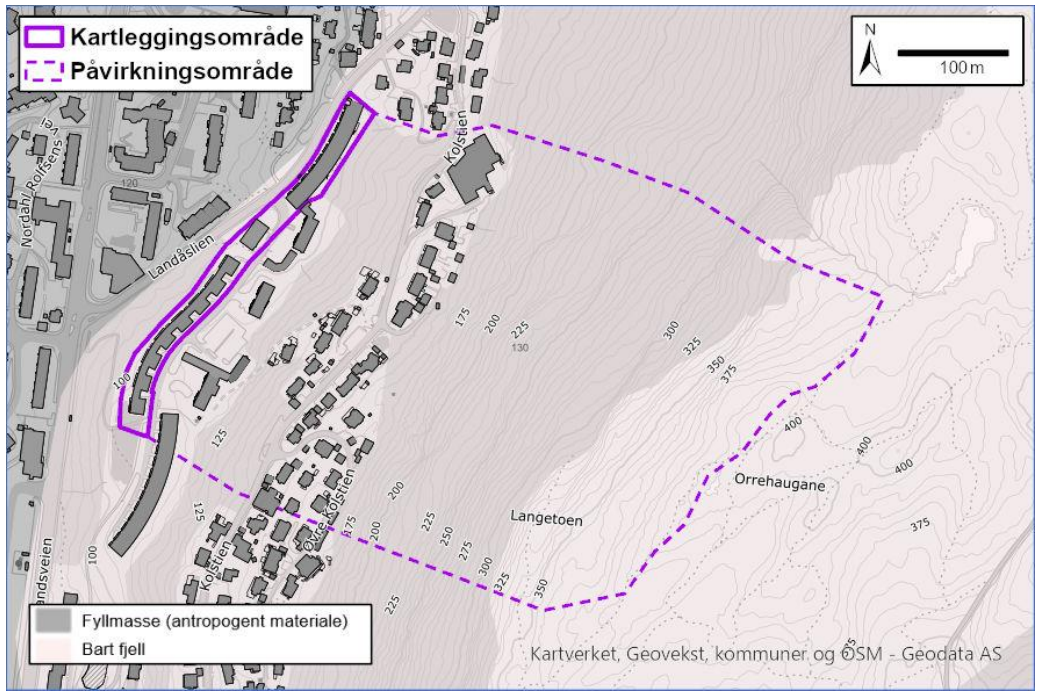
NGU har ikke kartlagt løsmassene på lokalt nivå i området rundt Strimmelen borettslag. Det foreligger kun geologiske løsmassekart i målestokk 1:250 000. Løsmassekartet viser at hele utredningsområdet er bart berg [13]. Kartet i denne målestokken er lite detaljert, men klassifisering som «bart berg» og må kunne tolkes som indikasjon på at det i alle fall ikke forekommer større avsetninger av løsmasser i området.

Ovenfor Kolstien, oppover mot Landåsfjellet, ble det flere steder observert ur. Det ble ikke observert blokker som kan relateres til steinsprangaktivitet nedenfor bebyggelsen.

I skråningen rett bak deler av kartleggingsområdet er det observert noe løsmasser, antagelig i form av morene (Figur 7). Rygger av berg er synlig i skråningen. Tykkelsen til løsmassene ser ut til å variere. Ved ett område bak bygg A (Figur 1) er det en «kjegleformet» løsmasseavsetning. I resten av skråningen er det jevnt over partier med eksponert berg, med mindre løsmasseavsetninger i mellom. Løsmasser i disse områdene er trolig begrenset til mindre lommer rmed grunnere løsmasser. Bak bygg A observeres en rekke med steiner. Disse stammer fra et gammelt steingjerde observert på flyfoto fra 50-tallet.



Figur 5. NGUs berggrunnskart over utredningsområdet [12].



Figur 6. Løsmassekart over utredningsområdet [13].

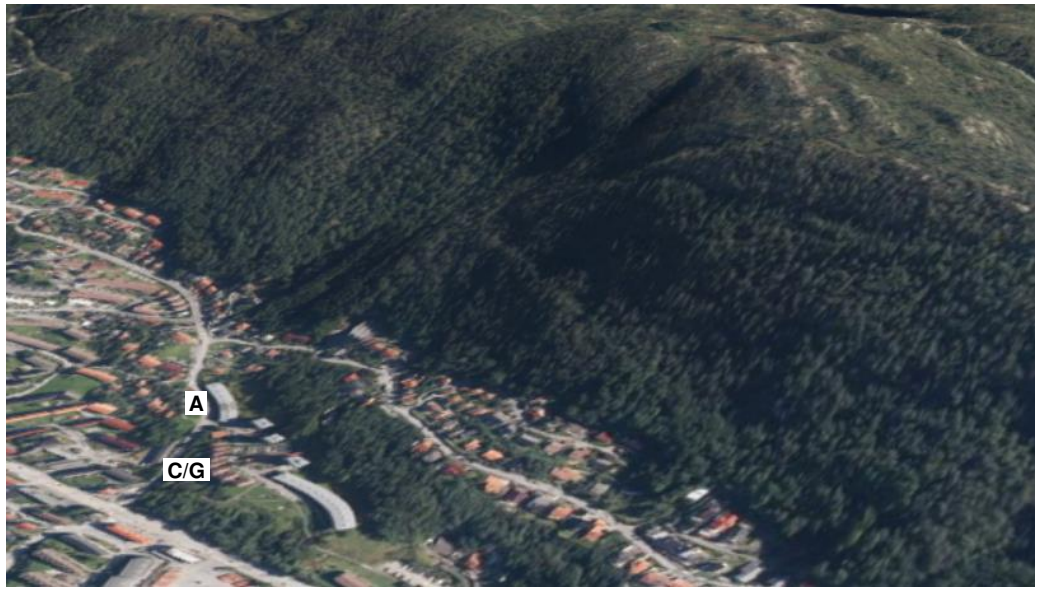


Figur 7. Skåning bak Strimmelen. A-blokken er synlig til venstre i bildet. Rester etter ett gammelt steingjerde observeres i høyre del av bildet.

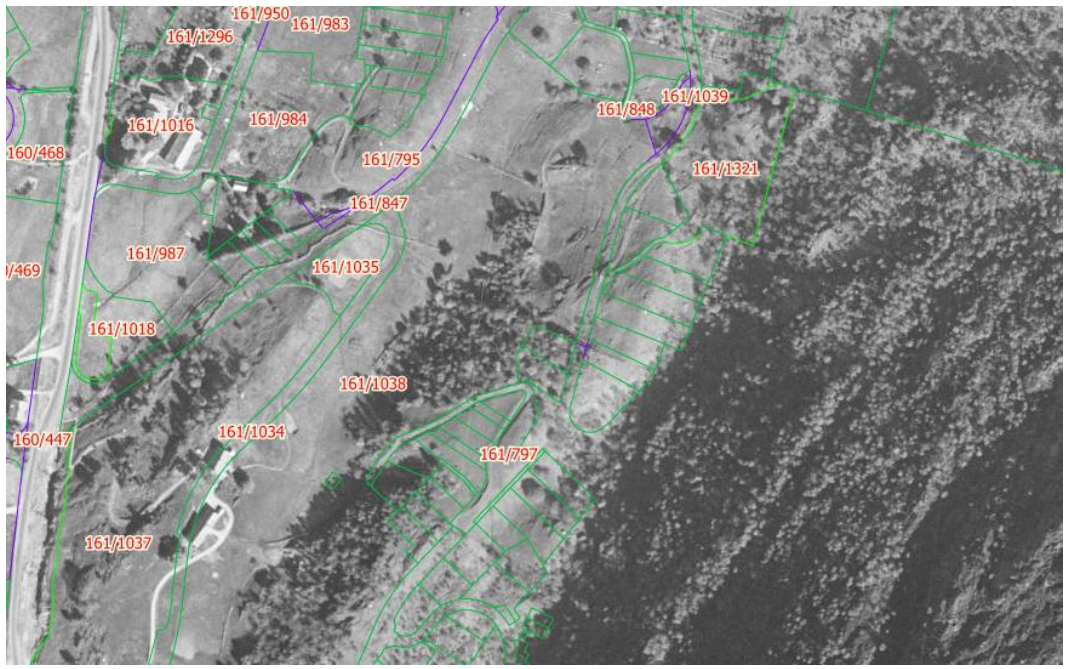
2.7 Flyfoto og skråfoto

Det foreligger flere serier med vertikale flyfoto fra området fra 1951-2020 [14]. Ovenfor Strimmelen borettslag er det en skråning før det er en ny hylle i terrenget med bebyggelse (Kolstien). Videre oppover er fjellsiden skogkledd og terrenget bratt (Figur 8). Flybildene viser en gradvis endring fra landlige områder med dyrket mark på 50-tallet (Figur 9), til byutvikling med blokker og eneboliger på starten av 70-tallet. Fra flybildene sees det også at det i dag er mer skog i påvirkningsområdet, enn på 50- og 70-tallet.

På flybildene fra 50-tallet (Figur 9) vises dyrket mark og landbruksområder. Disse områdene er i dag bebygget. På bildet observeres det ikke store blokker eller urmasser på den dyrkede marken.



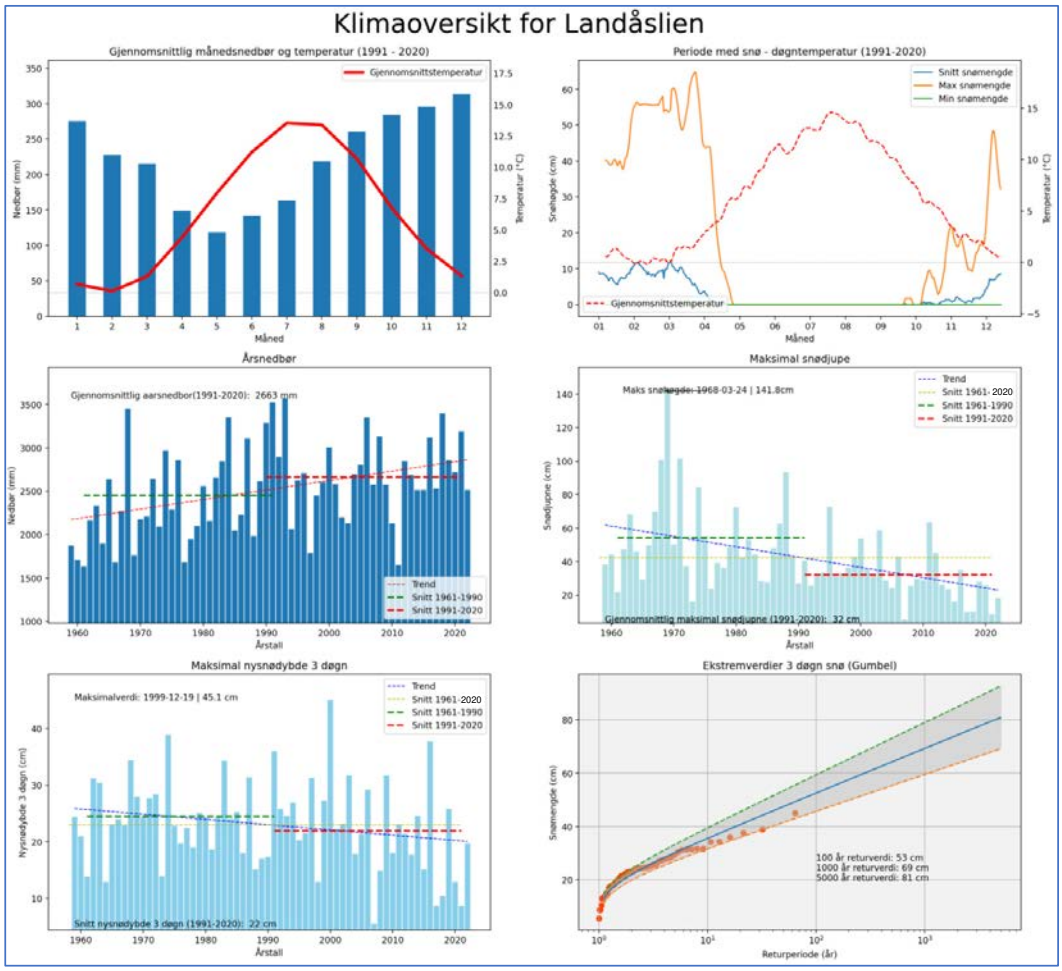
Figur 8. Utklipp fra 3D kartet til Norge i bilder som viser bebyggelse og topografien i området [14]. Bildet er tatt mot sørøst. Ulike deler av borettslaget er angitt med bokstaver.



Figur 9. Flyfoto fra 1951 over kartleggings- og påvirkningsområdet. Strimmelen borettslag er lokalisert på eiendommen 161/1038.

2.8 Klimadata

Klimadata er hentet fra griddede data fra seNorge.no [15] (Figur 10).



Figur 10. Klimadata for Landås-området basert på griddede data fra SeNorge.no [11]. Data er hentet ut og plottet er generert ved hjelp av et script utarbeidet av Jan Helge Aalbu, Asplan Viak.

2.8.1 Normal nedbør/snø

Normal nedbør ved Landås er modellert til å være 2663 mm basert på intervallet mellom 1991-2020.

For Landås-området er gjennomsnittlig månedsnedbør høyest om vinteren. Desember er måneden som i gjennomsnittet har mest nedbør, normalt ca. 315 mm. Vinternedbøren i dette området antas hovedsakelig å bestå av regn. I en gjennomsnittlig desembermåned er temperaturen ca. 1-1,5°C.

Gjennomsnittlig kan det ligge snø her i perioden desember til mars/april, med største snømengde på 10 cm i februar og mars. Gjennomsnittlige maksimale snømengde mellom 1991-2020 er fra griddede data beregnet til å være ca. 32 cm, og høyeste enkelte år er på 141,8 cm i mars 1968.

Normal gjennomsnittstemperatur varierer mellom 0-1°C i vintermånedene til 13,5°C i sommermånedene.

2.8.2 Returperiode av ekstremnedbør

Returperioder for ekstremnedbør for 3 dager nysnø er beregnet med data fra Se Norge [15] i henhold til NIFS rapport 2014/22 (Tabell 1).

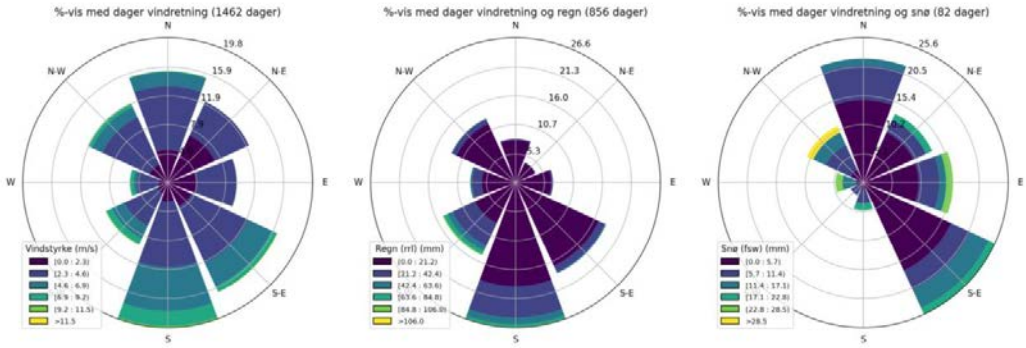
Tabell 1. Gjentaksintervall for ekstremverdier av nedbør. Data er hentet ut og beregnet ved hjelp av et script utarbeidet av Jan Helge Aalbu, Asplan Viak.

Gjentaksintervall (år)	100	1000	5000
3-døgns nysnø	53 cm	69 cm	81 cm

2.8.3 Vind

Vinddata for området er generert fra data hentet fra SeNorge (Figur 11). Måleserien for vindmålinger på Landås har en begrenset observasjonsperiode fra mars 2018-mars 2022.

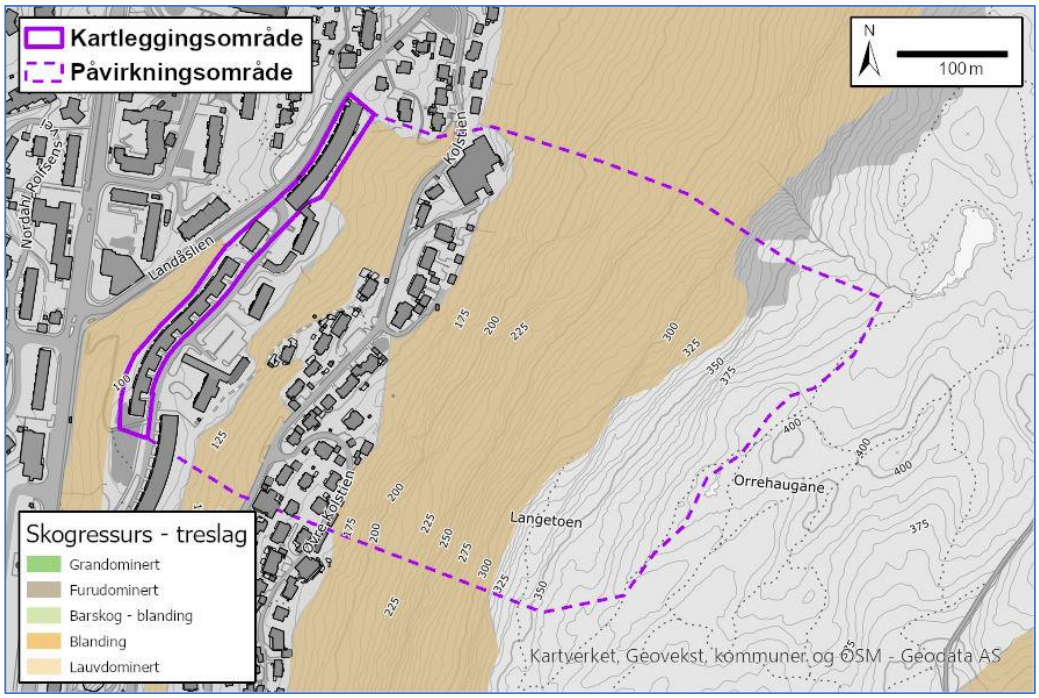
Nedbørsførende vind kommer hovedsakelig fra sør, mens snøfall i vintermånedene kommer fra både nordlige og sørøstlige vinder.



Figur 11. Vindroser for området ved Landås. Data er hentet ut og plottet ved hjelp av et script utarbeidet av Jan Helge Aalbu, Asplan Viak.

2.9 Skog

Nibios sitt skogressurskart SR16 [16] viser at løvskog er den dominerende skogtypen i påvirkningsområdet (Figur 12). På befaring ble det bekreftet at påvirkningsområdet hovedsakelig består av løvskog (Figur 13). Skogen har varierende kronedekning og stammetetthet.



Figur 12. Kart over skogressurser ved kartleggingsområdet og påvirkningsområdet ved Strimmelen borettslag [16].

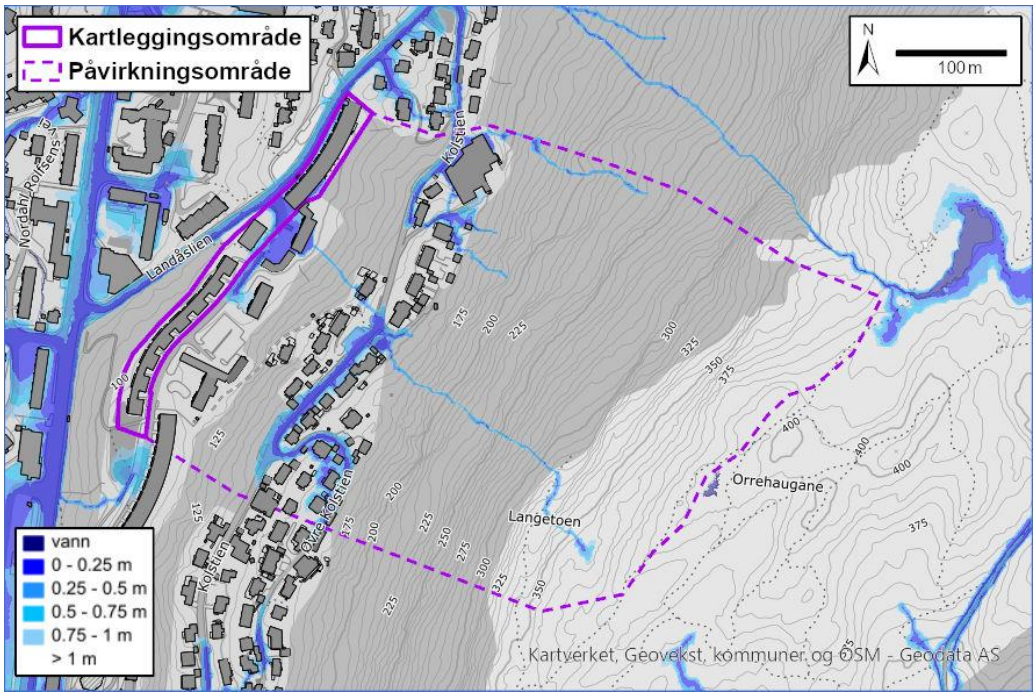


Figur 13. Løvskogen i påvirkningsområdet opp mot Landåsfjellet.

2.10 Drenering

Basert på NIBIOs markfuktighetskart [17] er det noe overflatedrenering nedover mot kartleggingsområdet. I Kolstien, veien ovenfor Strimmelen borettslag, og langs deler av Strimmelen er det antydet overflatedrenering langs veien.

På befaring ble det ikke observert elver eller bekker gjennom bebyggelsen ved Kolstien og Strimmelen. Elver og bekkeløp er lagt i kulvert/rør under de bebyggede områdene. Ovenfor husrekke G/C (vist på Figur 1) observeres et bekkeløp som går inn i en kulvert (Figur 15).



Figur 14. Markfuktighetskart over kartleggingsområdet og påvirkningsområdet [17].



Figur 15. Bekk som går inn i kulvert ovenfor husrekke G/C.

3 Skredfareutredning

Vurdering av hvilke skredtyper som er aktuelle iht. NVEs veileder [2] er vist i Tabell 2. Kun aktuelle skredtyper er utredet videre. Vurderingen er utvidet noe i forhold til NVEs bransjestandard [2].

Tabell 2. Vurdering av hvorvidt ulike skredtyper i bratt terreng er aktuelle for kartleggingsområdet eller ikke. Tabellen referer til flytskjema for ulike skredtyper i NVEs bransjestandard [2].

Skred-type	Element	Aktuelt?	Kommentar	Må utredes?
Stein-sprang	Er det skrenter brattere enn 45 grader innen påvirkningsområdet, og siktevinkel fra topp skrent til kartleggingsområdet >32 grader?	Ja		Ja
	Er det strukturer som muliggjør steinsprang fra slakere terreng?	Nei		
	Er det sammenhengende løsmassedekke i påvirkningsområde?	Ja		
Stein-skred	Er det skrenter brattere enn 45 grader innen påvirkningsområdet, og siktevinkel fra topp skrent til kartleggingsområdet >30 grader?	Ja		Nei
	Er det strukturer til stede som muliggjør avløste parti større enn steinsprang?	Nei	Det er ikke identifisert større avgrensede partier som kan utløse steinskred. Det er ikke observert blokker/avsetninger av betydelig størrelse innenfor kartleggingsområdet.	
	Er det bart fjell eller usammenhengende løsmassedekke i påvirkningsområde?	Ja		
Snøskred	Er det skråninger brattere enn 25°?	Ja		Ja
	Er løsneområdet dekket av skog med tilstrekkelig egenskaper til å hindre utløsning av snøskred?	Nei	.	
	Er årlig maks snødybde >0,2 m?	Ja		
Jordskred	Er det skråninger brattere enn 20°?	Ja		Ja
	Kan det være løsmasser i skråningen?	Ja		
Flomskred	Er det forsenkninger eller bekkeløp >enn 15°?	Ja	NIBIO sitt markfuktighetskart viser lite overflatedrenering inn i kartleggingsområdet. Bekker er lagt i kulvert gjennom bebygget område. Det er ingen tydelige avsetninger etter flomskred	Nei

			der bekkene ledes inn i kulverter.	
	Kan det være løsmasser i disse forsenkingene eller bekkeløpene?	Nei	Det forekommer begrensede mengder løsmasser i området.	
	Kan løsmasser bli tilgjengelig som følge av f.eks. andre skredprosesser?	Nei	Det forekommer begrensede mengder løsmasser i området.	
Sørpe-skred	Er det observert sørpeskred i området?	Nei	Geografisk og topografisk plassering av området tilsier lav risiko for sørpeskred. Det er heller ikke observert spor etter tidligere skredhendelser eller rapportert om hendeler av rene sørpeskred i nærheten. Oppgitte snø/-sørpeskred ved Lægdebotn (se kap. 2.4) er antagelig en overgangsform mellom snø/sørpeskred (omhandlet under snøskred) i et område med annerledes topografi, som ikke er direkte relevant for vurderingen av bekkeløpene ved Strimmelen.	Nei
	Er det forsenkninger eller bekkeløp som kan samle vann i snødekket?	Nei		

3.1 Steinsprang

Basert på terrenghelning, avsetninger og NVEs flytskjema (Tabell 2) er steinsprang vurdert som en potensiell skredtype i kartleggingsområdet. Dermed vil faren for steinsprang utredes videre.

Utredning av løsneområde og løsnesannsynlighet

Oppover mot Landåsfjellet er det stedvis svært bratte terrengforhold. Terrenghelningskartet indikerer en rekke bratte skrenter langs fjellsiden med helning på 60-90°. Løsneområdene er hovedsakelig lokalisert i terrenget ovenfor bebyggelsen på Landås, ovenfor Øvre Kolstien.

Ovenfor Kolstien observeres det stedvis områder med mye ur (Figur 16). Uren består av relativt store blokker. Rett ved en lekeplass på Kolstien observeres det som antas å være en skredblokk på ca. 7 m^3 (Figur 17).

I terrenget mellom Kolstien og Strimmelen forekommer mindre områder med eksponert berg. Mye av det oppstikkende berget er glasialt glattslipt og utgjør ikke aktuelle løsneområder for steinsprang. Bak byggningen Strimmlen 8, på innsiden av sydligste delen av kartleggingsområdet, er det ett tidligere steinbrudd med oppsprukket berg i steil skjæring (Figur 18). Dette utgjør et aktuelt løsneområde for steinsprang.



Figur 16. Ur i skråningen opp mot Landåsfjellet.



Figur 17. Bokk på ca. 7 m^3 ovenfor Kolstien.



Figur 18. Mulig løsneområde for steinsprang i steinbrudd bak Strimmelen 8.

Utredning av utløp

Steinsprangavsetninger er i stor grad grunnlaget for vurdering av utløpet til fremtidige steinsprang. På befaring ble det observert ur ovenfor bebyggelsen på Kolstien (Vedlegg 4). Avsetningene er i stor grad lokalisert bak det bebygde området.

For ytterligere undersøkelse av rekkevidden til eventuelle steinsprang er det benyttet simuleringer i Rockyfor3D. På befaring ble det observert blokk på ca. 7m^3, som vist på Figur 17. For å vurdere utløpslengden er det kjørt simuleringer av blokkstørrelse på 7 m^3. Inngangsparameterne brukt i simuleringen er vist i Tabell 3. I området er det løvtrær, men pga. blokkstørrelse (>2 m^3) er ikke skogen medtatt som en skredberemsende faktor.

Tabell 3. Inputparametere benyttet i modellering av steinsprang i Rockyfor3D.

Parameter	Verdier
Oppløsning terrengmodell	2x2 m
Antall simuleringer	100
Variasjon i blokkvolum	50 %
Ekstra initiell fallhøyde	0,5 m
Type simulering	Rapid Automatic Simulation
Tetthet blokker	2700 kg/m^3
Blokk størrelse	7m^3 (3,5 m x 2 m x 1m)
Blokkform	Rectangular
Skog	Ingen skog
Fanggjerde	Ingen fanggjerder

Vedlegg 5 viser resultatet av modelleringen med blokkstørrelse på 7 m^3, som representerer den ytterste blokken som ble observert ved Kolstien. Denne antas å representere et 1/5000 års scenario for steinsprang.

Eventuelle lokale steinsprang fra terrenget mellom Kolstien og Strimmelen vil ikke ha rekkevidde ut til kartleggingsområdet fra det aktuelle påvirkningsområdet.

Når steinsprang inn i kartleggingsområdet?

Basert på modelleringen vil blokker fra overliggende terreng og bergknauser trolig ikke nå inn i kartleggingsområdet.

Modelleringen av utløpslengden til blokker på 7m^3 indikerer at de fleste blokker vil stoppe før bebyggelsen ved Kolstien. Dette stemmer godt overens med observasjoner gjort i felt og fra historiske flybilder.

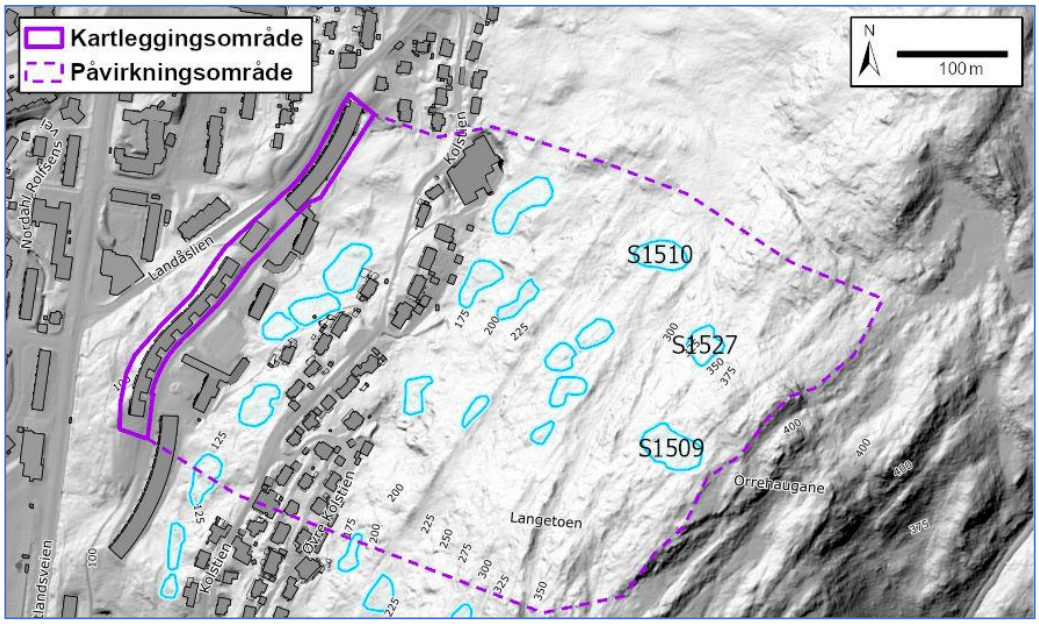
Basert på skredavsetninger og modellering vurderes det at årlig nominell sannsynlighet for steinsprang inn i kartleggingsområdet er mindre enn 1/5000.

3.2 Snøskred

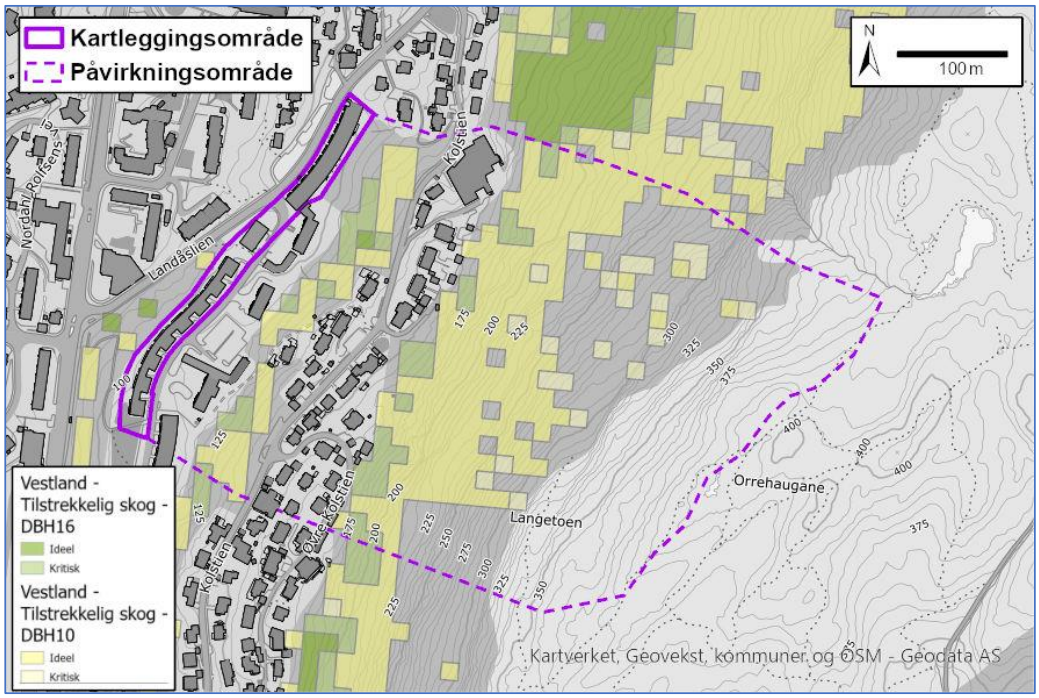
Basert på terrenghelning og årlig maksimal snødybde er snøskred vurdert som en potensiell skredtype i kartleggingsområdet. Dermed vil faren for snøskred utredes videre.

Utredning av løsneområde og løsnesannsynlighet

Det er noen områder i skråningen ovenfor boligblokkene og i fjellsiden som har terrenghelning på 30-45 grader. Terrenghelningen i disse områdene muliggjør akkumulering av snø (Figur 19). Flere av de mulige løsneområdene for snøskred er dekket av løvskog (Figur 12). Skogen har varierende grad av tetthet, og enkelte områdene markert på figur 19 har en skogtetthet som kan regnes som tilstrekkelig for å hindre utløsning av snøskred iht. NVEs veileder (Figur 20). Enkelte av de potensielle løsneområdene er også preget av stor terrengruhet. I disse områdene krevs betydelig større snømengder for å kunne bygge opp et lagdelt snødekke. Disse vurderes derfor som usannsynlige løsneområder for snøskred under de klimatiske forholdene som ligger til grunn for området.



Figur 19. Potensielle løsneområder indikert med lyseblå sirkel. Plasseringen til løsneområdene er basert på terrenghelning. Reelle løsneområder er navngitt og omtales nærmere lenger ned.



Figur 20.Områder med tilstrekkelig skog for å hindre utløsning av snøskred iht. NVEs veileder [2]. Datasettet basert på NIBIOs SR16 beta datasett [16] er sammenstilt av data for treslag, kronedekning og stammetetthet i henhold til kravene i NVEs veileder. «Ideel» kombinasjon for løvskog er kronedekning på mer enn 80% og stammetetthet per hektar (DBH) på mer enn 550 (se for øvrig NVE veileder - Tabell 1 i «Prosedyre snøskred»). Både skog med stammetetthet av diameter ved brysthøyde (DBH) 10 cm og 16 cm er vist.

Skråningene rett bak Strimmelen borettslag (A og C/G) har stedvis helning på 30-45°. Dette området ligger ca. 110 moh. Området er relativt lavtliggende, og klimaforholdene tyder på at det sjeldent vil komme betydelige mengder snø i disse områdene. Skråningene er vegetert og langs hele skråningen er det skog (Figur 20). På befaring ble det observert tett løvskog (Figur 21). Skogdekningen og mildt klima tyder på at det i disse områdene trolig ikke vil løsne snøskred.



Figur 21. Bilde tatt over Strimmelen bygg A.

I bakkant av bebyggelsen ved Kolstien og Øvre Kolstien, oppover mot Landåsfjellet, er det stedvis terreng med helning på 30-45°. På befaring ble det observert stor terrengruhet flere steder (Figur 22). For at det skal samle seg opp et flatt dekke med snø vil det måtte komme betydelige mengder nedbør i form av snø. Klimadata fra området tilsier at det sjeldent akkumuleres store nok mengder med snø i området til at et jevnt snødekke kan bygges opp over terrengruheten. I de lavtliggende områdene ved bebyggelsen er klimaet generelt mildt, og snødybden blir sjeldent stor. Ruhet i terrenget, mildt klima og tett skog gjør at det trolig ikke vil kunne bygge seg opp et snødekke i de mest lavtliggende potensielle løsneområdene.



Figur 22. Terrengruhet ovenfor Kolstien, oppover mot Landåsfjellet.

De potensielle løsneområdene S1509, S1510 og S1527 (Figur 19) er lokalisert i områder hvor skogen ikke regnes som tilstrekkelig for å forhindre utløsning av snøskred. Disse områdene befinner seg omtrentlig 250-400 moh. Områdene har terrenghelning på 30-45° og ligger et godt stykke oppover i skråningen mot Landåsfjellet. Utfordrende tilkomst gjør at terrengruheten ikke er observert i felt. For disse løsneområdene vil det være aktuelt å undersøke mulig utløpslengde.

Utredning av utløp

Potensielle løsneområdene for snøskred er lokalisert oppover mot Landåsfjellet i en høyde på ca. 250-400 moh. I områdene er det løvskog, men skogen regnes ikke for å ha tilstrekkelig grad av tetthet for å hindre utløsning av snøskred iht. NVEs krav. Terrengruheten er ikke observert i felt. For å undersøke utløpslengden til potensielle snøskred er det utført konservative modelleringer i RAMMS. Inputparametere brukt i modelleringen er vist i Tabell 4. Modelleringen tar for seg de løsneområdene (navngitt i figur 19) som ikke er dekket av tilstrekkelig skog. Det er valgt en tykkelse på snølaget på 1 m. Dette er noe mer enn hva som kan antas på grunnlag av klimaanalysen, og vurderes å representere ett konservativt 1/5000-års scenario som også tar høyde for noe akkumulasjon av vinddrevet snø. Det er bevisst valgt konservative parametere for å avklare om snøskred er en reell problemstilling for utredet kartleggingsområde.

Tabell 4. Inngangsparametere for modellering av utløp i RAMMS.

Område	Beskrivelse av løsneområdet	Scenario	Dybde [m]	Volum [m3]	Retur-periode	Volum-kategori	DTM oppløsning [m]
S1509	Slett overflate med tett skog.	1/5000	1	1721	300	Tiny	5
S1510	Slett overflate. Ikke kanalisert utløp.	1/5000	1	1181	300	Tiny	5
S1527	Slett overflate. Ikke kanalisert utløp.	1/5000	1	970	300	Tiny	5

Modelleringen tyder på at eventuelle snøskred i stor grad vil stoppe opp ved utflatingen ved Kolstien, men at det teoretisk vil kunne ha en utløpslengde ned til kartløpsområdet ved A-blokken. Skredhastighet og skadepotensiale er derimot i realiteten sterkt begrenset, da terrenghelning inn mot kartlegginsområdet avtar betydelig.

Pga. et «atypisk» terrengprofil avtrappet med betydelige hylleformasjoner, er det ikke trukket opp punkter for topografisk/empirisk modell, da denne er lite realistisk i denne type terreng.

Det vurderes videre at eventuelle snøskred i denne topografiske settingen vil være små og ikke utvikle en skadelig skredvind.

Når snøskredet inn i kartleggingsområdet?

Det er utført konservative modelleringer i RAMMS. Det er modellert snøskred fra tre potensielle løsneområder som ikke er dekket av tilstrekkelig skog. Til tross for at områdene som modelleres ikke er dekket av skog med tilstrekkelig stammetetthet, vil trærne i løsneområdet kunne bidra til å redusere utløsning av snøskred.

I Landås-området indikerer klimadata en 5000 års returverdi på 81 cm. I modelleringen er det benyttet en konservativ snødybde på 1 m.

Modelleringen tyder på at dersom det løsner snø i terrenget oppover mot Landåsfjellet vil det nordligste av de potensielle løsneområdene gi lengst utløpslengde. Dette utløpsområdet er lokalisert ved terrengkote 260-280 moh.

Snødekket i modelleringen beveger seg nedover mot Strimmelen, A-blokken, og vil ved kartleggingsområdet ha svært lav hastighet. Snødekket som siger nedover vil også ha et lavt trykk. Modelleringen viser at det maksimale trykk fra snøskredet trolig ikke vil føre til skader innenfor kartleggingsområdet.

Det kan ikke utelukkes at det kan forekomme sjeldne hendelser hvor snø fra terrenget opp mot Landåsfjellet beveger seg et stykke nedover mot bebyggelsen. Da utløpslengden til potensielle snøskred er modellert og basert på en konservativ modellering vurderes det som lite sannsynlig at et eventuelt snøskred når inn i kartleggingsområdet. Den årlige nominelle sannsynligheten for snøskred vurderes å være mindre enn 1/5000.

3.3 Jordskred

Basert på terrenghelning og forekomst av løsmasser i skråning er jordskred vurdert som en potensiell skredtype i kartleggingsområdet. Dermed vil faren for jordskred utredes videre.

Utredning av løsneområde og løsnesannsynlighet

Jordskred kan utløses i områder hvor løsmasser ligger i terreng brattere enn rundt 20°.

Ovenfor bebyggelsen ved Kolstien og oppover mot Landåsfjellet er det ikke observert betydelige mengder løsmasser i terrenget i nedre del av skråning bak Kolstien. I nedre deler består løsmassene hovedskelig av grove urmasser. Det er derimot rapportert om et tidligere jordskred i NVEs database lengre mot sør i Kolstien (se kap. 2.3), og det kan ikke utelukkes at mindre jordskred kan løsne fra forvitringsjord og eller lommer med morene. I nedre del av skråningen er det hovedsakelig urmasser som ikke er er aktuellle løsneområder for jordskred. Aktuelle områder for små jordskred finnes i øvre del av nedre skråning der det mer mindre arealer med forholdsis slett terreng. Basert på at det er beskrevet et tidligere jordskred her antas det at løsnesannsynlgheten er større enn 1/100.

I terrenget mellom Kolstien og Strimmelen er det varierende terrenghelning og området består av forholdsvis tettliggende partier med eksponert berg (Figur 23). Generelt vurderes det å være lite løsmasser i denne skråningen, men stedvis kan det være noe større mektighet:

- Lengst i nord, bak bygg A, er det en gressbakke av løsmasser der det eventuelt kan være noe større mektigheter. Graveskråning nederst i bakken (rett bak A-blokken) indikerer at det her kan dreie seg om minst 1-1,5 m (Figur 25). Det er ikke observert spor etter dreneringsløp ned gjennom løsmassene. Formen av løsmassehaugen (kjegleform) gjør også at vann vil fordeles ut over overflaten og ikke samles i definerte løp. Området er dermed trolig ikke et potensielt løsneområde for jordskred og løsnesannsynligheten vurderes å være mindre enn 1/5000.
- Bak blokkene med adresse Strimmelen 4 og 8 er det en etablert støttemurer for løsmasser i bakkant av byggene (Figur 26). Avsetningene er begrenset i utstrekning opp skråningen og viser ingen tegn til drenering/erosjon. Avsetningene er sikret med støttemur og løsnesannsynligheten vurderes å være mindre enn 1/5000.



Figur 23. Bergknaus kan skimtes bak Strimmelen A-blokken.



Figur 24. Bergknaus bak A-blokken. På bildet sees også et gammelt steingjerde.



Figur 25. Graveskråning i bakkant av A-blokken i Strimmelen borettslag.

I bakkant av de sørlige delene av husrekke C/G er det på befaring observert bergblotning med lite løsmasser og tynt vegetasjonsdekke i toppen (Figur 18). Bak de nordlige delene av husrekke C/G observeres det stedvis eksponert berg i skråningen, som kan tyde på begrenset mengde løsmasser. I skråningen bak husrekke G/C er det generelt mye løvskog (Figur 26). Skog og vegetasjon har en stabiliserende effekt på løsmassene i skråningen.



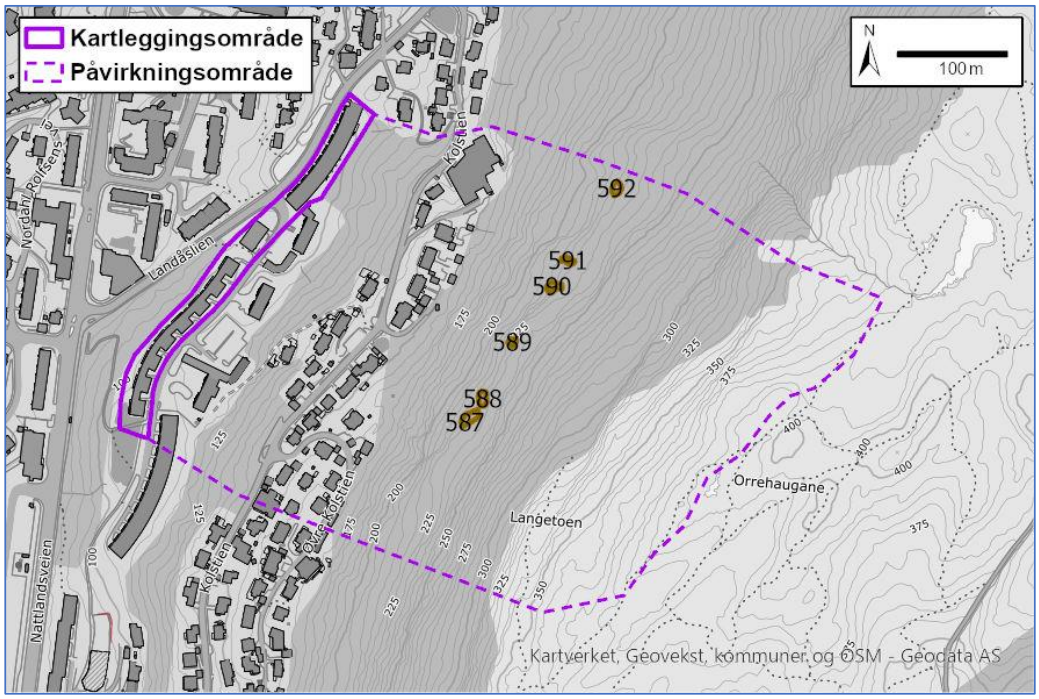
Figur 26. Løvskog bak nordlig del av husrekke C/G. Boligblokken til høyre i bildet er Strimmelen 8.

Utredning av utløp

Aktuelle løsneområder for mindre jordskred er lokalisert over berghyllen i Kollstien. For terrenget under er løsnesannsynligheten vurdert å være mindre enn 1/500 og utløp vurdees ikek videre for disse.

For å undersøke utløpslengden til potensielle jordskred er det utført modelleringer i RAMMS. Det er benyttet standard inputparametere i modelleringen, vist i Tabell 5. Modelleringen tar for seg løsneområdene navngitt i Figur 27. Aktuelle løsneområder er sterkt begrenset i areal. Løsmassene i området er hovedsakleig forvitringsmasser over berg og er av begerenset mektighet. Det er valgt en tykkelse for de aktuelle områdene på 1 m for å avklare om utløp vil ha potensiale for å nå ned til det aktuelle kartleggingsområdet. Dette er ansett som meget konservativt og vil kunne representere et 1/5000 scenario.

Modelleringene indikerer at eventuelle løsmasseskred vil stoppe på utflatingne i Kolstien og ikke fortsette ned til Strimmelen. Det vurderes dermed som lite sansynlig at jordskred fra terrenget over Kolstien vil kunne nå ned til Strimmelen.



Figur 27. Potensielle løsneområder for jordskred indikert med brunt omriss.

Tabell 5. Inngangsparametere for modellering av utløp i RAMMS.

Område	Beskrivelse av løsneområdet	Scenario	Dybde [m]	Volum [m3]	My	xi	DTM oppløsning [m]
587	Slette områder med terrenghelning 30-45°.	1/5000	1	154	0,2	200	5
588	Slette områder med terrenghelning 30-45°.	1/5000	1	103	0,2	200	5
589	Slette områder med terrenghelning 30-45°.	1/5000	1	37	0,2	200	5
590	Slette områder med terrenghelning 30-45°.	1/5000	1	94	0,2	200	5
591	Slette områder med terrenghelning 30-45°.	1/5000	1	32	0,2	200	5
592	Slette områder med terrenghelning 30-45°.	1/5000	1	121	0,2	200	5

Når jordskredet inn i kartleggingsområdet?

Det vurderes at jordskred ikke vil kunne nå inn i kartleggingsområdet. Dette begrunnes dels med begrenset tilstedeværelse av løsmasser. Simuleringer i RAMMS indkerer at eventuelle mindre jordskred (men med konservative løsnetykkelser) fra terrenget over Kolstien, ikke vil krysse utflatingen i Kolstien.

For løsmasser i terrenget mellom Kolstien og Strimmelen vurderes det at eksisterende støttemurer samt terrengform og drenering føre til at løsepotensiale for eventuell jordskred er mindre enn 1/5000.

3.4 Hva er den samlede skredfaren?

Det vurderes at den samlede skredfaren ved Strimmelen borettslag har en årlig nominell sannsynlighet for skred mindre enn 1/5000.

3.5 Avvik fra tidligere skredfareutredninger

Det foreligger, så vidt Sweco er bekjent, ingen andre skredfarevurderinger med kartlagte skredfaresoner i henhold til TEK10/TEK17.

3.6 Stedsspesifikk usikkerhet

Bergskrentene som ligger et stykke ovenfor bebyggelsen opp mot Landåsfjellet er ikke observert i detalj som følge av vanskelig tilkomst, og det er ikke flydd drone pga. nærhet til bebyggelse.

4 Referanser

[1] DiBK, «Byggteknisk forskrift (TEK17) med veiledning - Kapittel 7 Sikkerhet mot naturpåkjenninger § 7-3. Sikkerhet mot skred.,» [Internett]. Available: https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/7/7-3/.

[2] NVE, «Veileder for utredning av sikkerhet mot skred i bratt terreng, versjon fra 09.09.2022,» [Internett]. Available: https://www.nve.no/veileder-skredfareutredning-bratt-terreng.

[3] Skred AS, «22604 Bergen, Strimmelen. Uavhengig KS av Sweco, skredfarevurdering for borettslag. 2022-01-1. Datert 19.12.2022.,» 2022.

[4] NVE, «NVE Atlas,» [Internett]. Available: https://atlas.nve.no.

[5] Statens kartverk, «Høyde DTM skyggerelieff sømløs WMS,» [Internett]. Available: https://wms.geonorge.no/skwms1/wms.hoyde-dtm_somlos_skyggerelieff?request=GetCapabilities&service=WMS.

[6] Statens kartverk, «Høyde DTM helning grader sømløs WMS,» [Internett]. Available: https://wms.geonorge.no/skwms1/wms.hoyde-dtm_somlos_helning_grader?request=GetCapabilities&service=WMS.

[7] Geodata Online, «GeocacheTerreng,» [Internett]. Available: https://dokumentasjon.geodataonline.no/docs/3D/Terrengmodell.

[8] Bergens Skog- og Træplantningsselskap, «Årsberetning 2016,» 2016.

[9] NGU, «Potensielt skredfarlige områder i Bergen kommune. Delrapport 1. Rapportnummer 2006.043,» 2006.

[10] Multiconsult, «Vurdering av skredfare fra Landåsfjellet,» 2006.

[11] NVE, «Sikringstiltak,» 2022. [Internett]. Available: https://temakart.nve.no/tema/sikringstiltak.

[12] NGU, «Berggrunn N50 WMS3,» 2022. [Internett]. Available: https://geo.ngu.no/mapserver/BerggrunnWMS3.

[13] NGU, «Løsmasser WMS2,» 2022. [Internett]. Available: https://geo.ngu.no/mapserver/LosmasserWMS2.

[14] Statens kartverk, «Norge i bilder,» [Internett]. Available: https://norgeibilder.no/.

[15] NVE, met.no og Kartverket, «SeNorge,» [Internett]. Available: senorge.no.

[16] NIBIO, «Skogressurskart SR16_Beta,» [Internett]. Available: https://www.nibio.no/tema/skog/kart-over-skogressurser/skogressurskart-sr16/sr16-beta.

[17] NIBIO, «Markfuktighetskart,» [Internett]. Available: https://www.nibio.no/tema/jord/arealressurser/andre-kart/markfuktighet.

[18] NVE, «NVE retningslinjer 2/2011 - Flaum- og skredfare i arealplanar – Revidert 22.mai 2014,» 2014.

5 Vedlegg

Vedlegg 1 – Egenerklæringsskjema

Vedlegg 2 – Bilder

Vedlegg 3 – Helningskart

Vedlegg 4 – Registreringskart

Vedlegg 5 – Modelleringskart, steinsprang

Vedlegg 6 – Modelleringskart, snøskred, trykk

Vedlegg 7 – Modelleringskart, jordskred, hastighet

Vedlegg 1 – Egenerklæringsskjema

Egenerklæringsskjema for kompetanse – iht. veileder *Sikkerhet mot skred i bratt terreng – Kartlegging av skredfare i reguleringsplan og byggesak*

Firma	Sweco Norge AS	**Org.nr.**	967 032 271

Utførende foretak vil med utfylling av egenerklæringsskjema erklære seg skikket til å utføre utredning av skredfare i bratt terreng og at utførende fagpersoner innehar nødvendig kompetanse i henhold til veilederen. Hvert foretak involvert i oppdraget fyller ut eget skjema, også ev. underleverandører.

Egenerklæring om utførende foretaks kompetanse	JA	NEI	Kommentar
Ansvarlig for å utføre skredfaglige utredninger er godt kjent med gjeldende forskrifter [1], veiledere [2], retningslinjer [18] og fagnormer som gjelder for å utføre skredfareutredninger.	☒	☐	
Minst to kvalifiserte fagpersoner blir benyttet i oppdraget, en som utførende og en som sidemannskontrollør. *De to påkrevde fagpersonene må ha minst 5 og 3 års netto erfaring med tilsvarende oppdrag, samt relevant utdannelse som definert i veilederen. Personell med mindre enn 3 års erfaring kan benyttes i oppdraget i tillegg til de to med påkrevd erfaring.* *Enkeltmannsforetak (ENK) kan oppfylle dette kravet ved å benytte et annet foretak, med nødvendig kompetanse, for sidemannskontroll. Hvert foretak må da fylle ut eget skjema.*	☒	☐	
Foretaket har kunnskap om og tilgang på dynamiske skredmodeller der slike er kommersielt tilgjengelig.	☒	☐	
Foretaket har ansvarsforsikring som minst tilsvarer krav i NS 8401/8402 (prosjekterings- og rådgivningsoppdrag).	☒	☐	

Signatur:

Digitally signed by Øystein S. Lohne
DN: cn=Øystein S. Lohne, c=NO, o=Sweco Norge AS, email=oystein.lohne@sweco.no
Date: 2022.12.21 14:41:26 +01'00'

Sted og dato:

Bergen, 07.12.2022

Vedlegg 2 – Bilder



Bilde 1. Tett vegetasjon ovenfor strimmelen husrekke A.



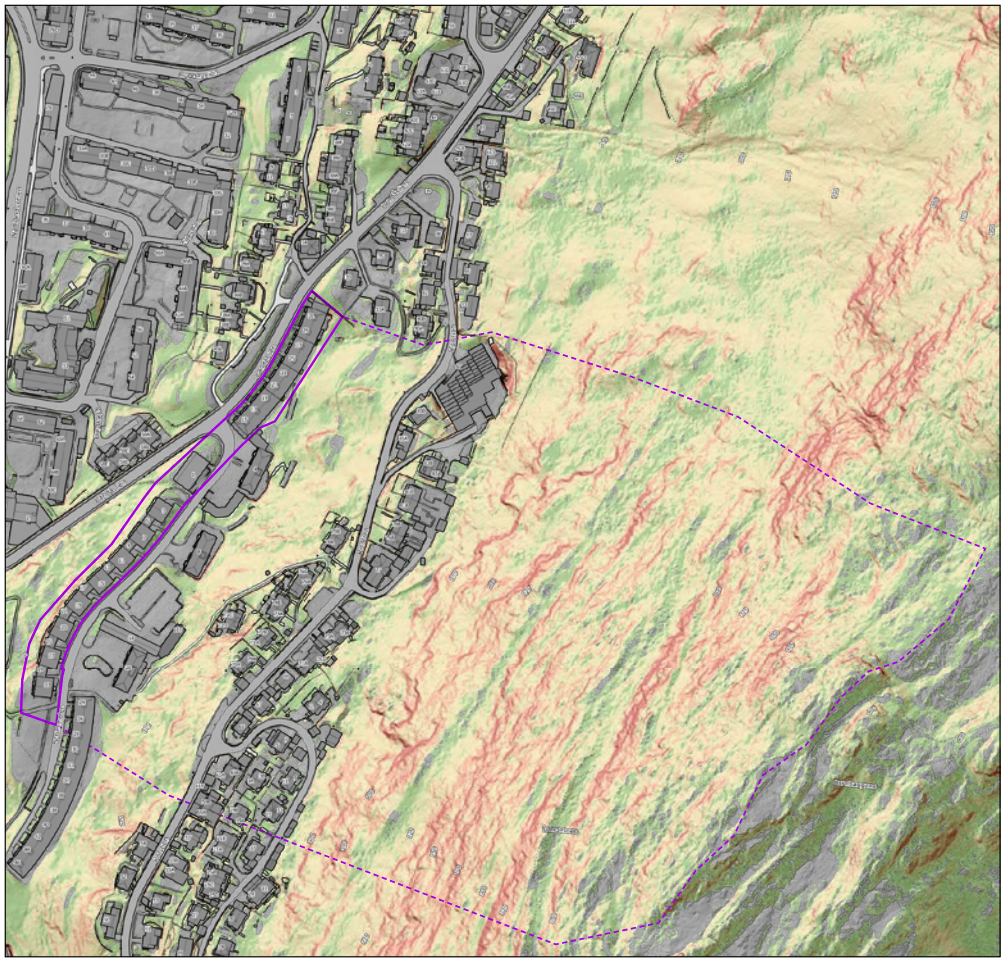
Bilde 2. Bolter og nett installert ovenfor Kolstiveien 79 A og B.



Bilde 3. Skråning bak husrekke A. Eksponert berg skimtes oppe i venstre bildekant.



Bilde 4. Gammel mur i skråningen ovenfor husrekke A.





Tegnforklaring

Kartleggingsområde

Påvirkningsområde

Terrenghelning

10 - 25°

25 - 30°

30 - 45°

45 - 60°

60 - 90°

Vedlegg 3 - Helningskart

Prosjekt 10234160 - Skredfarekartlegging			
Rapportnummer 10234160-INGGEO-R01-A01		Kunde Strimmelen borettslag	
Koordinatsystem ETRS 1989 UTM Zone 33N			
Dato 30.11.2022	Utarbeidet av NODINH	Kontrollert av NOLOHN	Målestokk (A3) 1:2 400
Kartdata fra Kartverket, Geovekst, kommuner og OSM - Geodata AS			SWECO



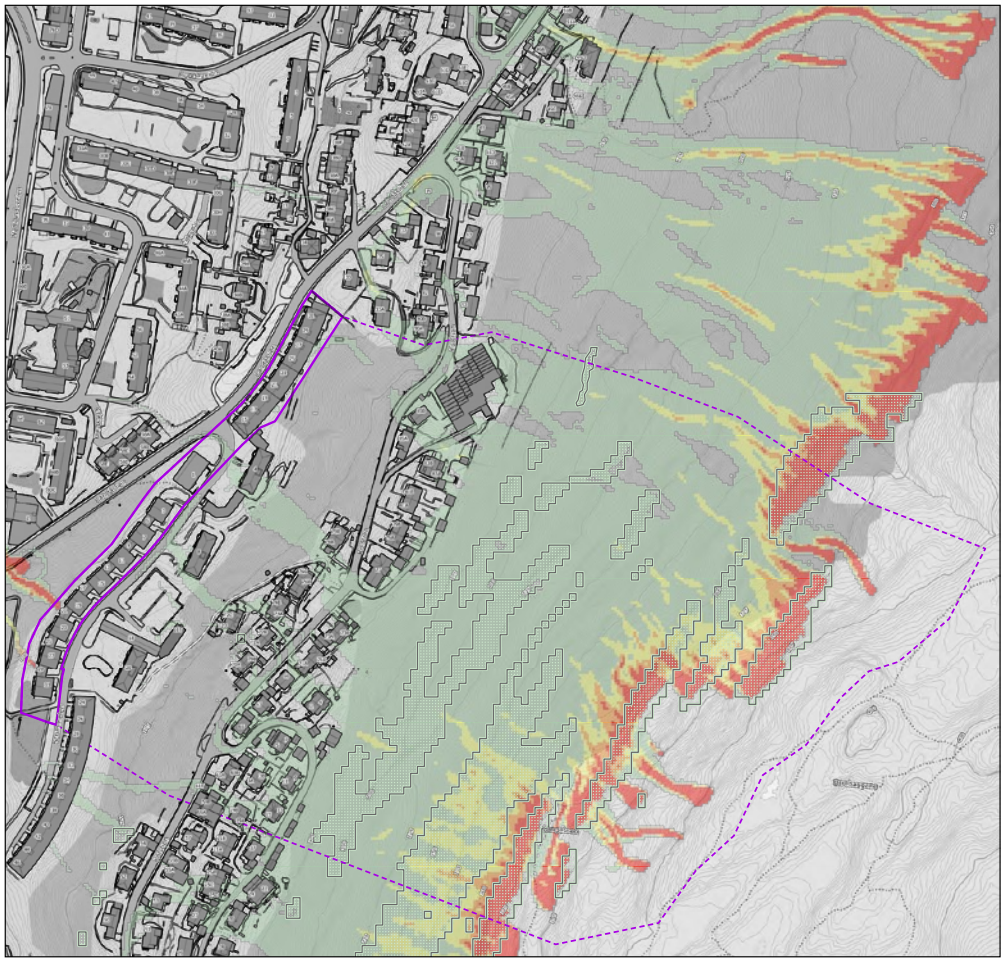


Tegnforklaring

- Kartleggingsområde
- Påvirkningsområde
- Antatt steinsprang-/steinskredblokk
- Steinsprang/steinskredavsetning (ur)
- Sporlogg bakke
- Sikringstiltak

Vedlegg 4 - Registreringskart

Prosjekt 10234160 - Skredfarekartlegging			
Rapportnummer 10234160-INGGEO-R01-A01		Kunde Strimmelen borettslag	
Koordinatsystem ETRS 1989 UTM Zone 33N			
Dato 30.11.2022	Utarbeidet av NODINH	Kontrollert av NOLOHN	Målestokk (A3) 1:2 400
Kartdata fra Kartverket, Geovekst, kommuner og OSM - Geodata AS			SWECO





Tegnforklaring

- Kartleggingsområde
- Påvirkningsområde
- Løsneområde steinsprang/steinskred

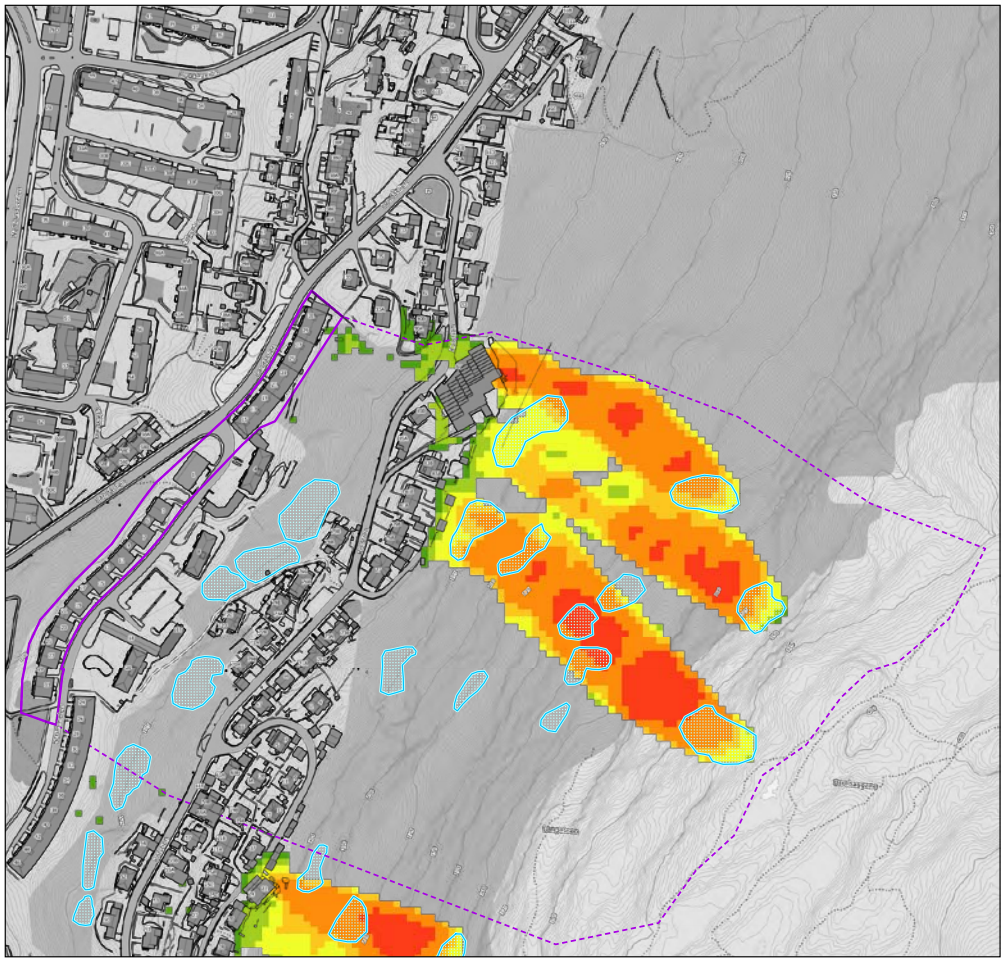
Steinsprang Rockyfor3D 5000-års scenario

Value

- 0,000001 - 2,5
- 2,5 - 10
- 10 - 15
- 15 - 20
- 20 - 100

Vedlegg 5 - Modelleringskart, steinsprang

Prosjekt 10234160 - Skredfarekartlegging			
Rapportnummer 10234160-INGGEO-R01-A01		Kunde Strimmelen borettslag	
Koordinatsystem ETRS 1989 UTM Zone 33N			
Dato 30.11.2022	Utarbeidet av NODINH	Kontrollert av NOLOHN	Målestokk (A3) 1:2 400
Kartdata fra Kartverket, Geovekst, kommuner og OSM - Geodata AS			SWECO





Tegnforklaring

- Kartleggingsområde
- Påvirkningsområde
- Løsneområde snøskred

Strimmelen_1mSnødekke_MaxPressure

Value

- <1: Trolig ingen skader
- 1 - 3: Dører, vinduer slås inn
- 3 - 10: Skader på trehus
- 10 - 20: Skader på murhus
- 20 - 30: Skader på betonghus
- 30 - 60: Skader på forsterket betonghus
- >60: Store ødeleggelser

Vedlegg 6 **- Modelleringskart**, **snøskred**

Prosjekt 10234160 - Skredfarekartlegging			
Rapportnummer 10234160-INGGEO-R01-A01		Kunde Strimmelen borettslag	
Koordinatsystem ETRS 1989 UTM Zone 33N			
Dato 30.11.2022	Utarbeidet av NODINH	Kontrollert av NOLOHN	Målestokk (A3) 1:2 400
Kartdata fra Kartverket, Geovekst, kommuner og OSM - Geodata AS			SWECO





Tegnforklaring

Kartleggingsområde

Kartleggingsområde

Påvirkningsområde

Påvirkningsområde

Løsneområder jordskred

Løsneområder jordskred

Strimmelen_jordskred_Maks hastighet

Value

0- 1 m/s

1 - 2,5 m/s

2,5 - 5 m/s

5 - 10 m/s

10 - 20 m/s

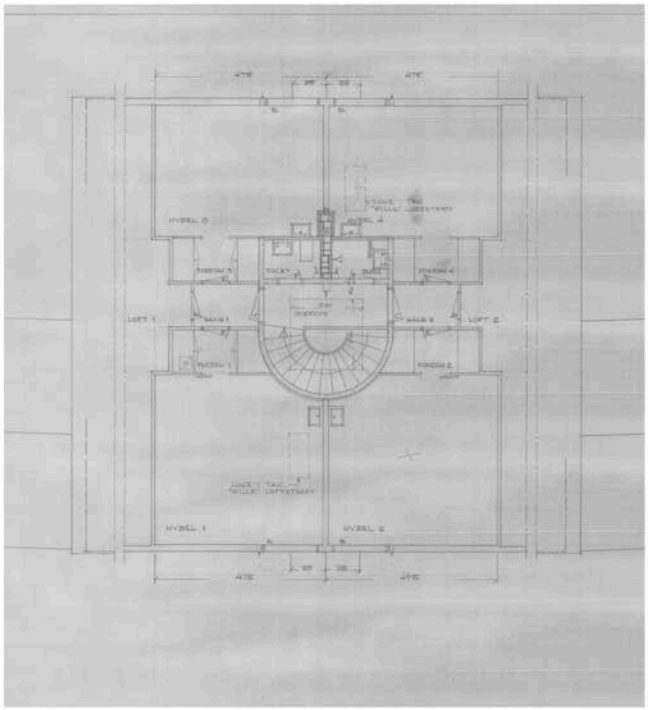
20 - 30 m/s

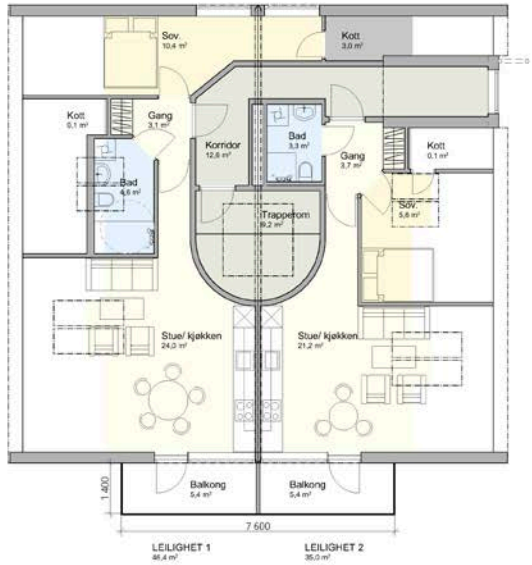
30 - 60 m/s

Vedlegg 7 - Modelleringskart, jordskred

Prosjekt 10234160 - Skredfarekartlegging			
Rapportnummer 10234160-INGGEO-R01-A01		Kunde Strimmelen borettslag	
Koordinatsystem ETRS 1989 UTM Zone 33N			
Dato 21.12.2022	Utarbeidet av NODINH	Kontrollert av NOLOHN	Målestokk (A3) 1:2 400
Kartdata fra Kartverket, Geovekst, kommuner og OSM - Geodata AS			SWECO

VEDLEGG
E-3





Loft før

Loft etter

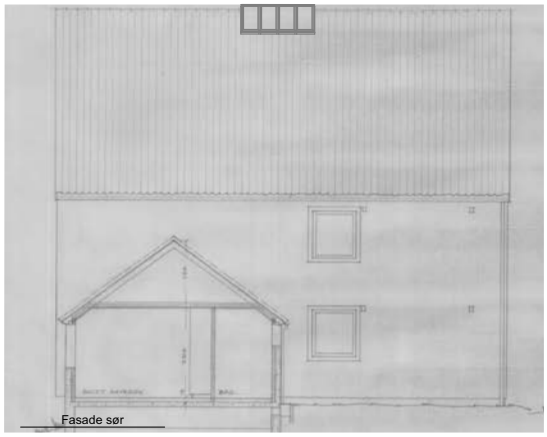
N

STRIMMELEN BORETTSLAG
Bergen kommune gnr 161, bnr 21037 og 1038

Plan loft før og etter | 1:100 (A3) | 01.02.2023

GRIEG ARKITEKTER AS Tantalhuset 44, 5072 Bergen, tlf. 55 27 79 00

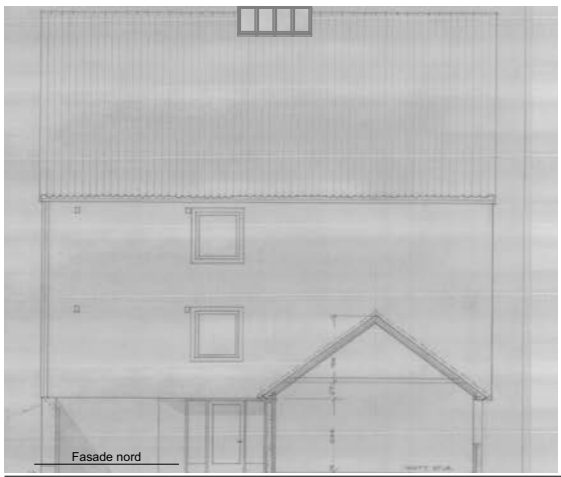
VEDLEGG
E-1



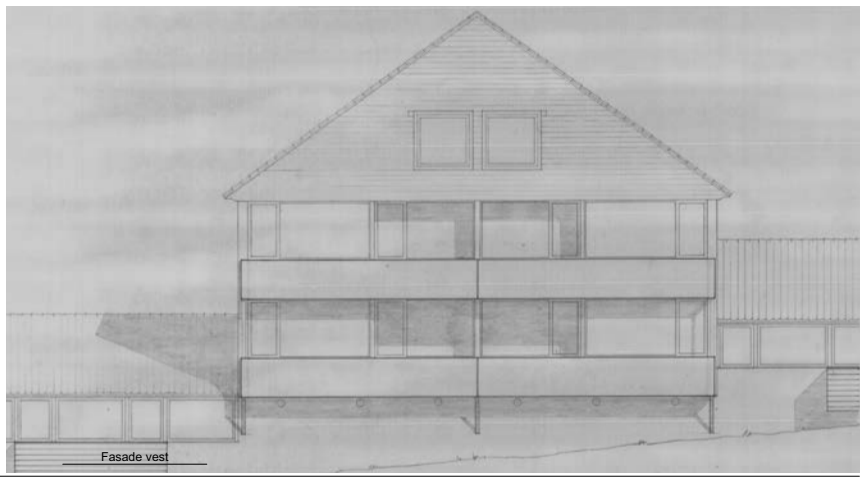
Fasade sør



Fasade øst



Fasade nord

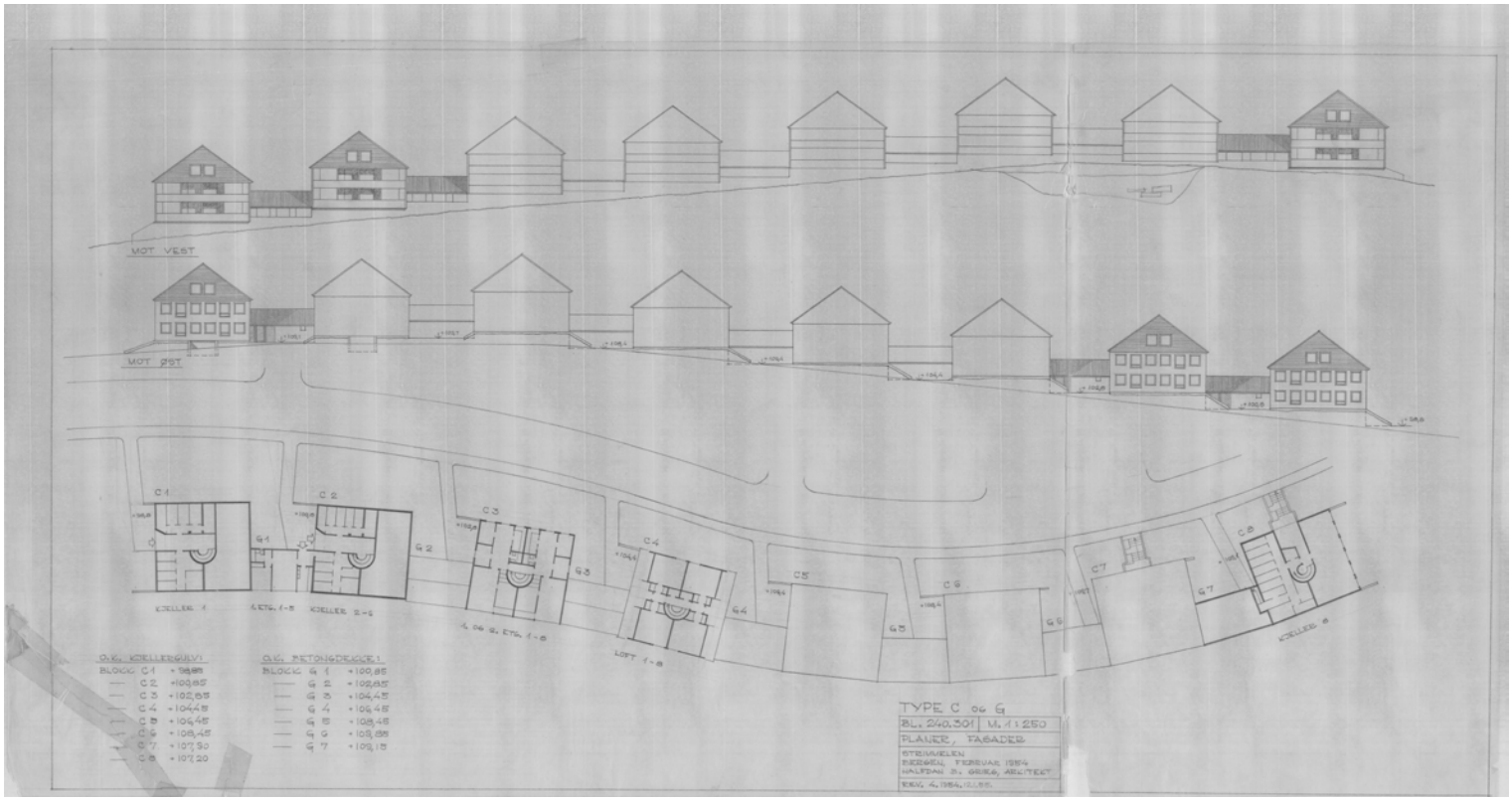


Fasade vest

STRIMMELEN BORETTSLAG
Bergen kommune gnr 161, bnr 21037 og 1038

Fasader eksisterende 1:100 (A3) 01.02.2023

GRIEG fantoftveien 44, 5072 bergen, tlf. 55 27 78 00


MOT VEST
MOT ØST
C1
C2
C3
C4
C5
C6
C7
C8
G1
G2
G3
G4
G5
G6
G7
KJELLER 1
1. OG 2. ETG. 1-5
LOFT 1-8
KJELLER 8
TYPE C OG G
BL. 240.301 | M. 1:250
PLANER, FASADER
STRØMMEN
BERGEN, FEBRUAR 1954
HALFDAN B. GRIEG, ARKITEKT
REV. 4.1954, 12.55.
O.G. KJELLERGULV:
BLOKK C1 +
C2 +100,85
C3 +102,65
C4 +104,45
C5 +106,45
C6 +108,45
C7 +107,90
C8 +107,20
O.G. BETONGDEKKE:
BLOKK G1 +100,85
G2 +102,85
G3 +104,45
G4 +106,45
G5 +108,45
G6 +108,55
G7 +102,15

VEDLEGG
E-4



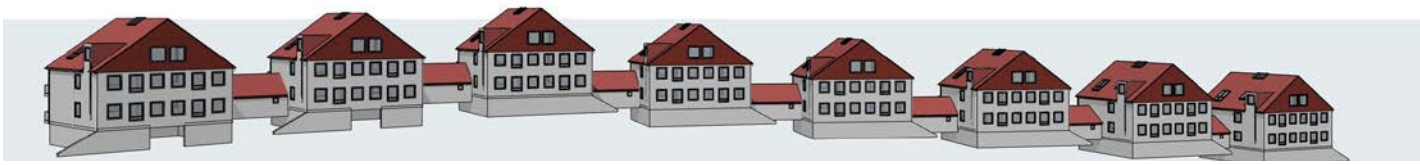
Fra vest før



Fra vest etter



Fra øst før



Fra øst etter

STRIMMELEN BORETTSLAG
Bergen kommune gnr 161, bnr 21037 og 1038

3D-skisser (A3) 31.01.2023

GRIEG ARKITEKTER fantoftveien 44, 5072 bergen, tlf. 55 27 78 00

Basiskart

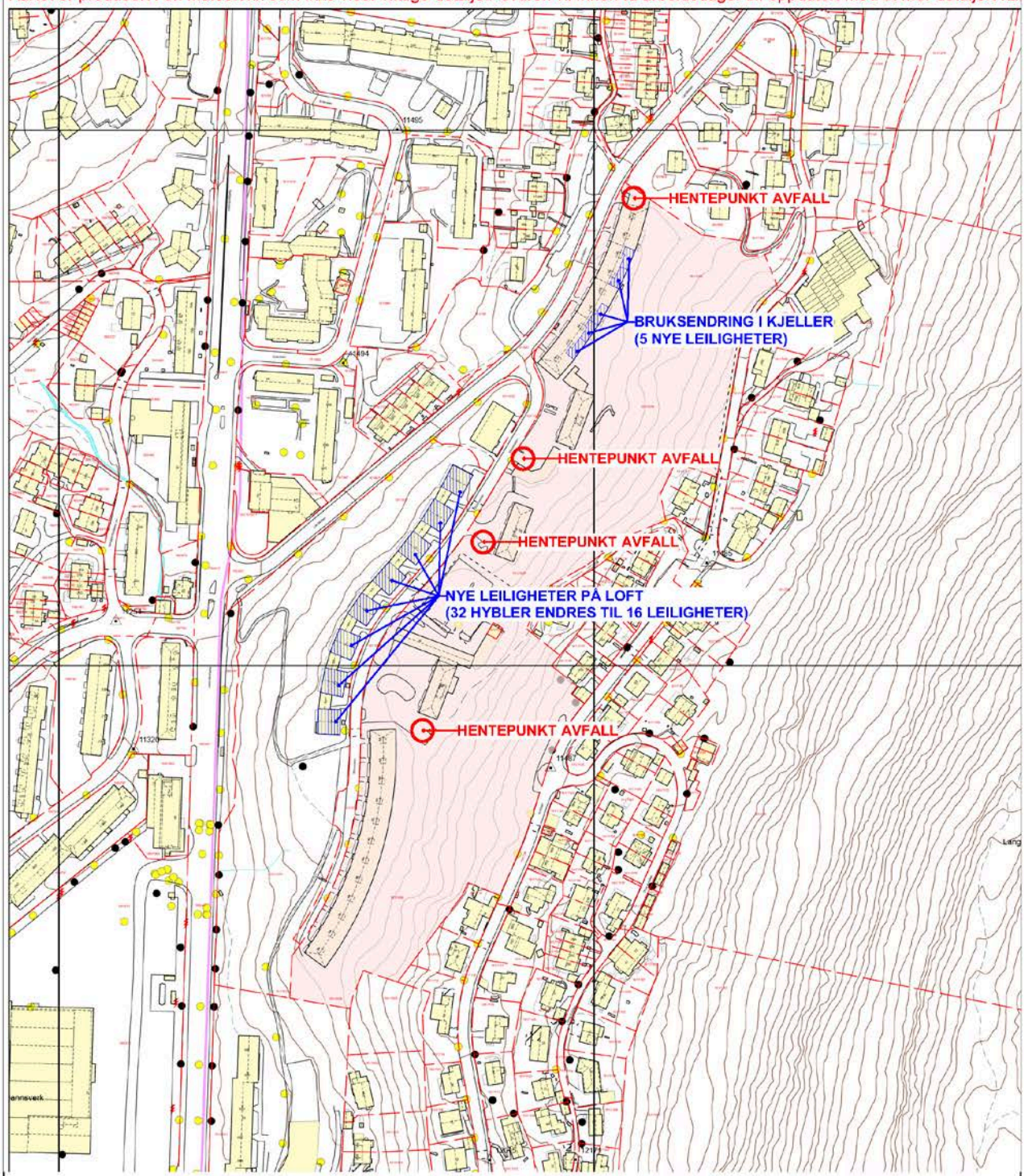
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 30.09.2022

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 161/1038/0/0
Adresse: Landåslien 15, 5097 BERGEN

VEDLEGG
D-1

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



STRIMMELEN BORETTSLAG
Bergen kommune gnr 161, bnr 1037 og 1038

Situasjonsplan - hele
11.05.2023

GRIEG ARKITEKTER AS
fantoftveien 44, 5072 bergen, tlf. 55 27 78 00

Basiskart

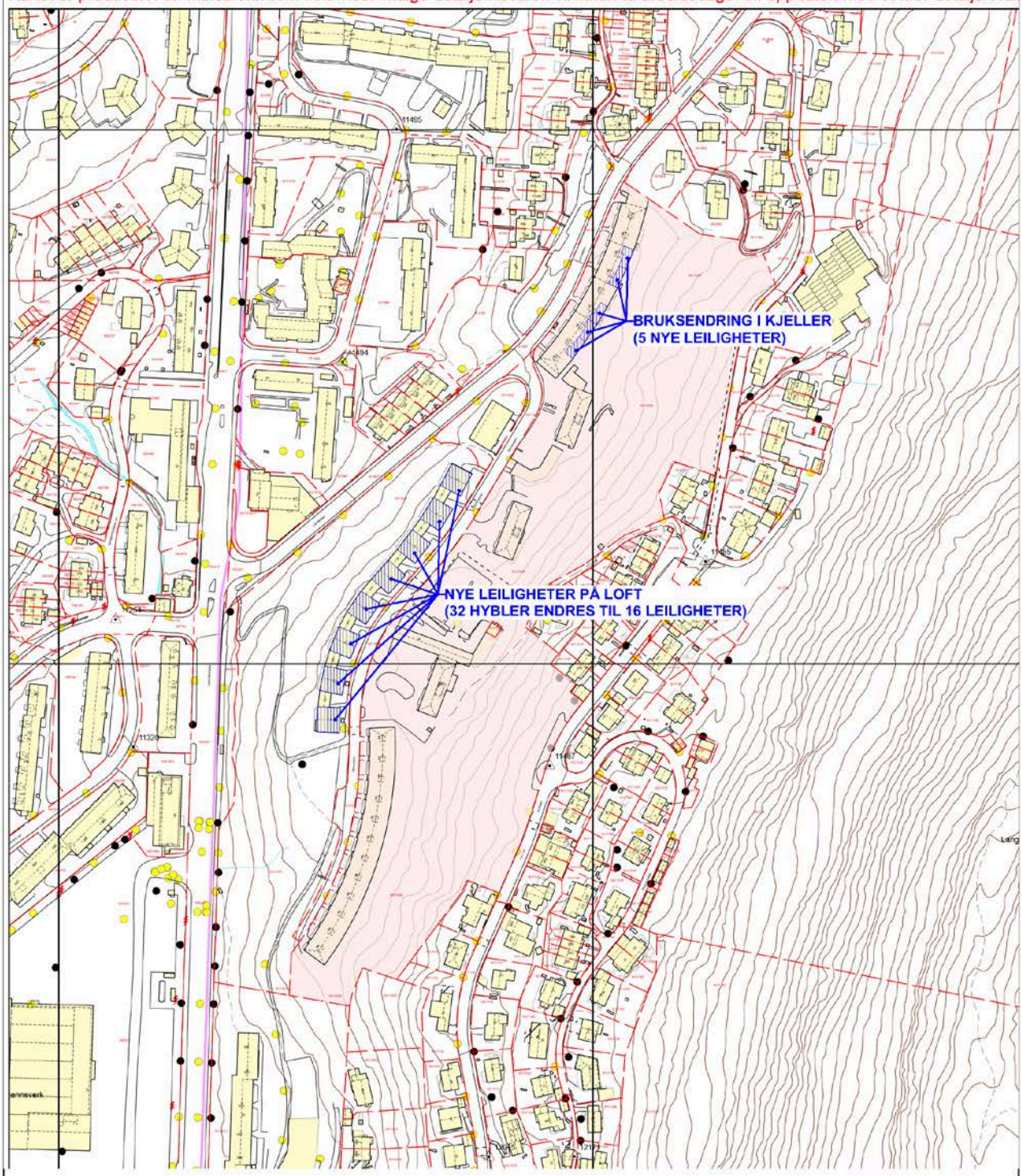
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 30.09.2022

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 161/1038/0/0
Adresse: Landåslien 15, 5097 BERGEN m

VEDLEGG
D-1

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



STRIMMELEN BORETTSLAG
Bergen kommune gnr 161, bnr 1037 og 1038

Situasjonsplan - hele
01.02.2023

GRIEG ARKITEKTER AS
fantoftveien 44, 5072 bergen, tlf. 55 27 78 00

VEDLEGG NR
B – 1

GRIEG ARKITEKTER AS
Fantoftveien 44 - 5072 Bergen - Norway
Tlf. 047 55 27 78 00
Bankgiro 5201.06.18150 - Foretaksnr. 980 649 822 mva
post@griegarkitekter.no - www.griegarkitekter.no

GRIEG ARKITEKTER AS

Strimmelen borettslag - Gnr.161, Bnr. 1037
Bruksendring av fellesareal i bygg C/G

DISPENSASJONSSØKNAD

I forbindelse med søknad om rammetillatelse til å endre bruken av loftene i Strimmelen 3, 7, 11, 15, 19, 23, 27 og 31 fra 32 hybler til 16 selvstendige boenheter, søkes det om dispensasjon fra Kommuneplanens arealdel (KPA) § 3 Plankrav, KDP Landås § 3.6 for takopplett, reguleringsplanens § 12.1 for takvinduer og fra plan- og bygningsloven § 29-4 for avstand til vei (Strimmelen).

FORHOLDET TIL KPA § 3 PLANKRAV
KPA § 3.1 krever at tiltak etter pbl § 20-1 bokstav a, d, g, k og l skal inngå i reguleringsplan vedtatt med hjemmel i plan- og bygningsloven av 1985 eller nyere lov. Eiendommene inngår i reguleringsplan vedtatt med hjemmel i bygningsloven av 1924, og er følgelig i strid med plankravet. Eiendomsteigene er også for store til at tiltaket kan unntas etter KPA § 3.3.1 og det må derfor søkes om dispensasjon fra plankravet.

Hensynet bak plankravet er å sikre at utvikling skjer gjennom helhetlige planprosesser, og ikke gjennom dispensasjoner.

Hensynene bak plankravet vil ikke bli vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon for det omsøkte tiltaket, ettersom området alt er ferdig utbygd og tiltaket ikke medfører endring av bygningens størrelse eller hovedform. Antall selvstendige boenheter øker per definisjon med 16, men siden loftene allerede er benyttet til boligformål, vil det i praksis ikke bli vesentlig endring fra dagens situasjon bl.a. hva angår antall personer. Tiltaket gir heller ikke vesentlige negative konsekvenser for trafikk, støy, kulturminner, avrenningslinjer og flomveier eller blågrønne verdier. Det er ikke behov for ny teknisk infrastruktur.

Forholdene som ville bli avklart gjennom en reguleringsplan er dermed allerede avklart. Med unntak av de forhold det her søkes om dispensasjon fra, er tiltaket i samsvar med kommuneplanens bestemmelser.

Fordelene ved å gi dispensasjon er at man unngår unødvendig tids- og ressursbruk når de overordnede forhold allerede er avklart og alle relevante forhold kan avklares i en byggesak. Vi kan ikke se at det er ulemper ved å dispensere.

FORHOLDET TIL KDP § 3 FASADEENDRINGER
§ 3.6 i Kommunedelplanen for Landås sier følgende:

> *3.6 Takoppbygg, arker eller tilbygg på terreng tillates ikke.*

Hensynet bak bestemmelsen er å bevare de mest karakteristiske trekkene ved bebyggelsen og å unngå fortetting.

Rømningsforholdene fra loftene er ikke tilfredsstillende i forhold til myndighetskravene gitt i Brann- og eksplosjonsvernloven, da de mangler sekundær rømningsvei. Dette må utbedres hvis loftene fortsatt skal være i bruk til boligformål. Det er ikke mulig å gi loftene tilfredsstillende rømningsforhold uten fasadeendringer eller omfattende inngrep i bygningsmassen. Å bygge om hyblene til leiligheter reduserer antall enheter som har behov for alternativ rømningsvei.

Fordelen med å tillate utvendig rømning er at loftene kan få tilfredsstillende rømningsforhold uten omfattende inngrep i bygningsmassen slik at loftene fortsatt kan benyttes til beboelse. Fordelen med at den utvendige rømningen løses ved etablering av takopplett i stedet for takvinduer vil være at rømningsveien vil fremstå som en mer integrert del av bygningens fasadeuttrykk. Et takopplett vil også fremstå som en mer «permanent» løsning enn utgang fra takvindu med tilhørende plattform, rekkverk

og stige. Ved omsøkte løsning kan rømningsstigen monteres direkte på fasaden og bli lite synlig når den ikke er i bruk.

Ved utforming av de omsøkte takopplettene har målet vært å beholde bygningenes særpreg samtidig som de nye leilighetenes behov for rømning blir ivaretatt. For å beholde det enhetlige preget på byggene, er utformingen i tråd med byggets arkitektoniske uttrykk og den samme på alle de 8 husene. Vi mener derfor at hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt og at fordelene ved å dispensere er større enn ulempene.

FORHOLDET TIL REGULERINGSPLANENS § 12.1
§ 12.1 i reguleringsplanen sier bl.a. følgende:

> *Nedskjæringer eller vinduer i takflaten - unntatt takluker - tillates ikke. Dispensasjon kan i særlige tilfeller gis av Tilsynsrådet for byens utseende.*

Hensynet bak bestemmelsen er et ønske enhetlig utforming av bebyggelsen og takflater uten for store hull.

Etablering av takvinduer gjør det mulig å beholde takets hovedform samtidig som en får flere oppholdsrom og hensiktsmessig planløsning på de nye leilighetene. Takvinduene vil også gi leilighetene mer dagslys og utsyn. I noen av de mindre rommene vil også takvinduene gi noe ekstra takhøyde og bidra til bedre funksjonalitet. Vi mener derfor at fordelene ved å dispensere er større enn ulempene.

De omsøkte husene har en karakteristisk utforming som skiller seg fra de andre byggene i borettslaget. Ved å gjøre samme endringer på alle husene, vil det enhetlige preget opprettholdes selv om det tillates takvinduer slik at hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt.

FORHOLDET TIL PBL § 29-4 PLASSERING
Plan- og bygningsloven § 29-4 sier bl.a. følgende:

> *Byggverkets plassering, herunder høydeplassering, og byggverkets høyde skal godkjennes av kommunen. Kommunen skal påse at veglovas bestemmelser om byggegrense og frisikt blir fulgt. ….*
>
> *Hvis ikke annet er bestemt i plan etter kapittel 11 eller 12, skal byggverk ha en avstand fra nabogrense som angitt i forskrift eller som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter.*

Reguleringsplanen angir ikke byggegrense. Byggegrense til vei blir derfor beregnet etter vegloven på vedtakstidspunktet. Dette betyr at byggegrense til vei er 7,5 meter til veikant/fra ytterkant av fortau.

Formålet bak plan- og bygningsloven § 29-4 er bl.a. brannvernhensyn og behovet for å sikre lys og luft mellom bygg og en viss avstand mellom nabobebyggelse, samt hensyn til terreng og omgivelsestilpasning. Formålet med byggegrensene mot vei er i hovedsak å ivareta hensynet til trafikksikkerhet, miljø, drift, vedlikehold og utbedring, samt nødvendig areal for utvikling av vegen.

Omsøkte tiltak er i hovedsak innvendig i eksisterende bygning. Balkongene vil ligge mer enn 7,5 m fra vei og eiendomsgrense, mens takopplettene vil komme ca. 5 m fra veikant mot Strimmelen og vil, sammen med bruksendringen, være avhengig av dispensasjon. Minste avstand mellom eksisterende bygg og eiendomsgrensen mot øst er 2,9 m. På byggenes 3 andre sider er avstanden større enn minstekravet.

Brannvernhensyn mot naboeiendommene er ivaretatt og forholdene for drift og vedlikehold av vegen vil være uendret fra dagens situasjon. Hensynene bak bestemmelsene vil derfor ikke bli vesentlig tilsidesatt. Fordelen ved å dispensere er at et eksisterende bygg kan få en mer hensiktsmessig utnyttelse. Vi kan ikke se at det er ulemper ved å dispensere.

Bergen 22.03.2023
Grieg Arkitekter AS
Ida Nordanger

Basiskart

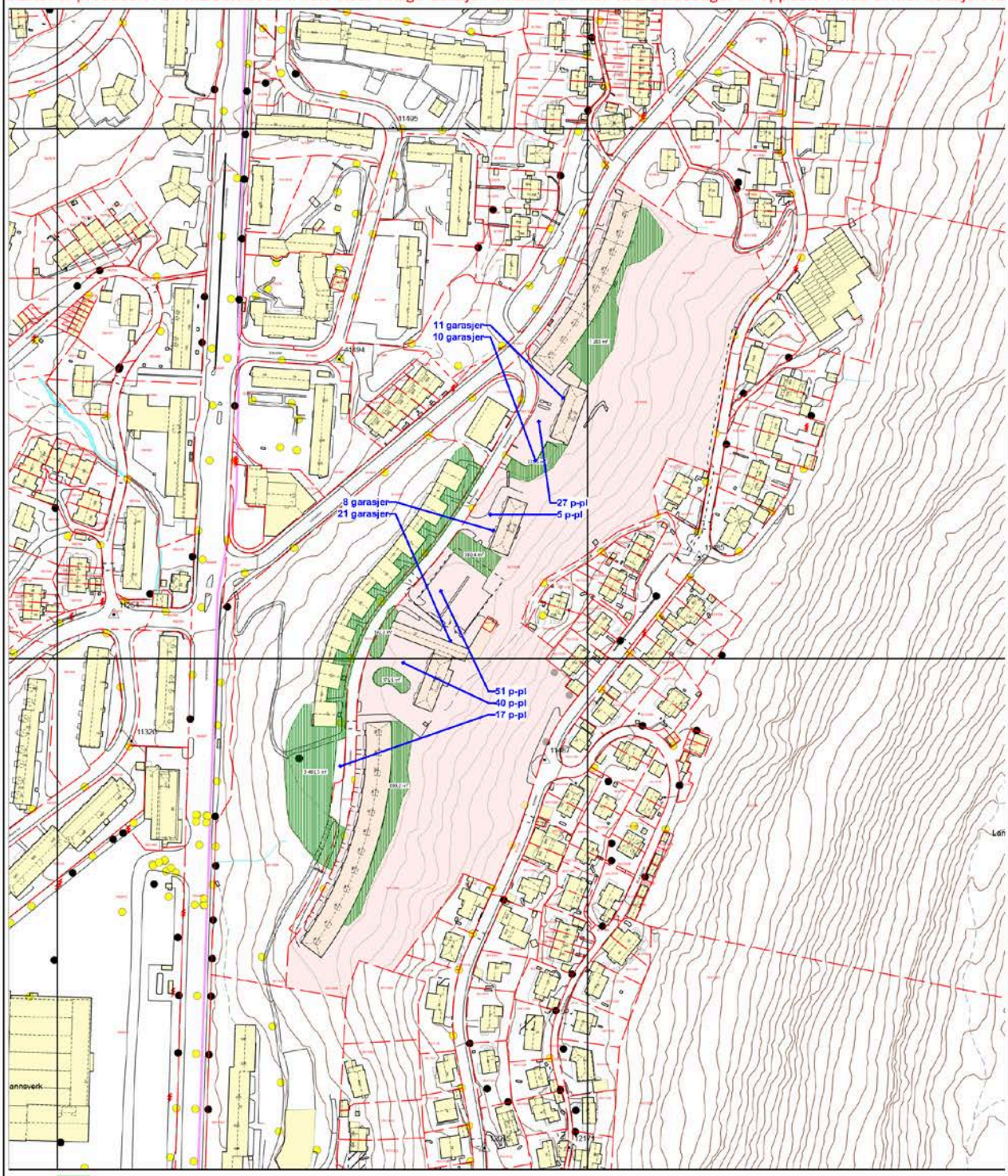
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 30.09.2022

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 161/1038/0/0
Adresse: Landåslien 15, 5097 BERGEN m.fl.

VEDLEGG
D-4

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

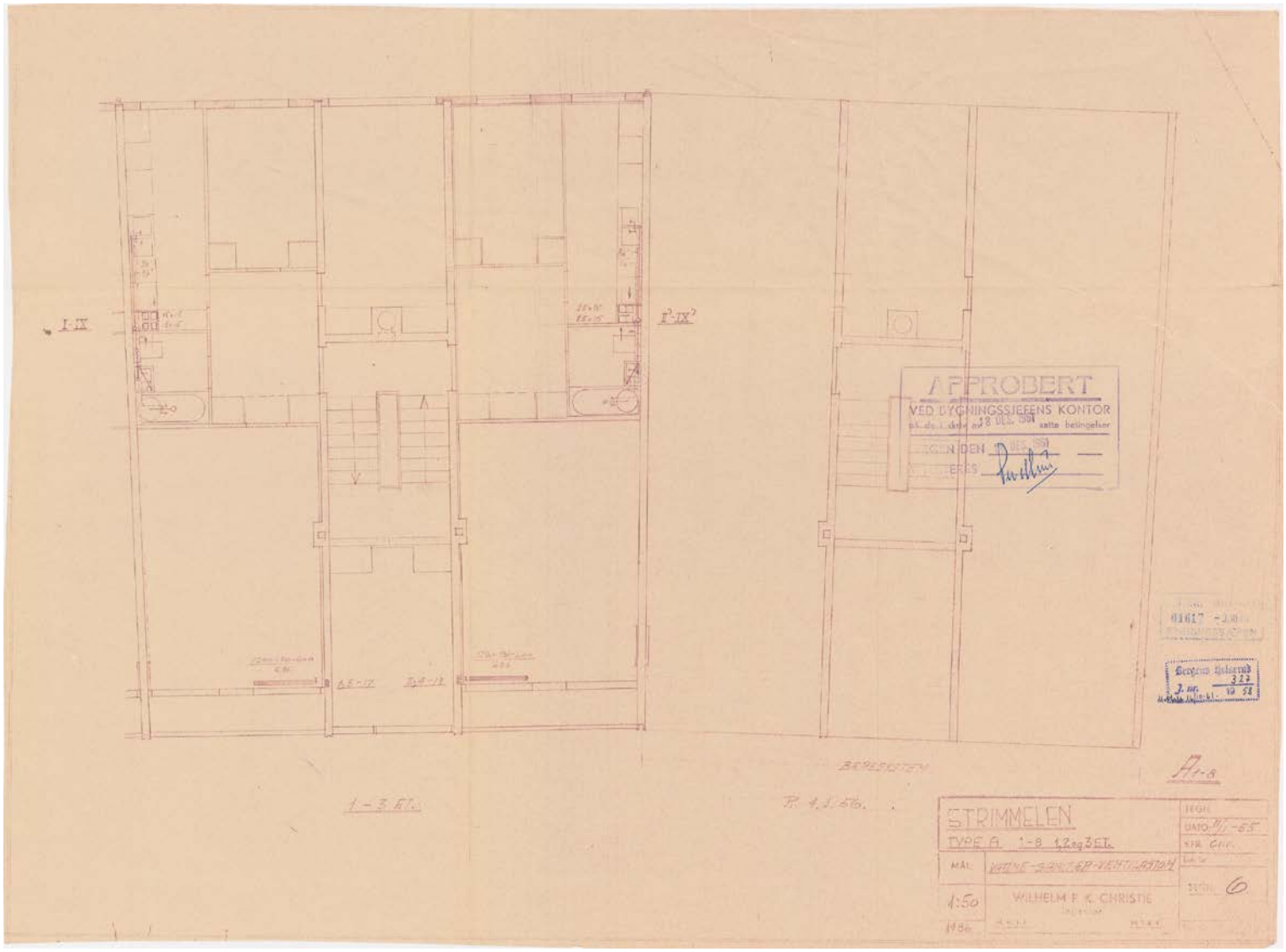


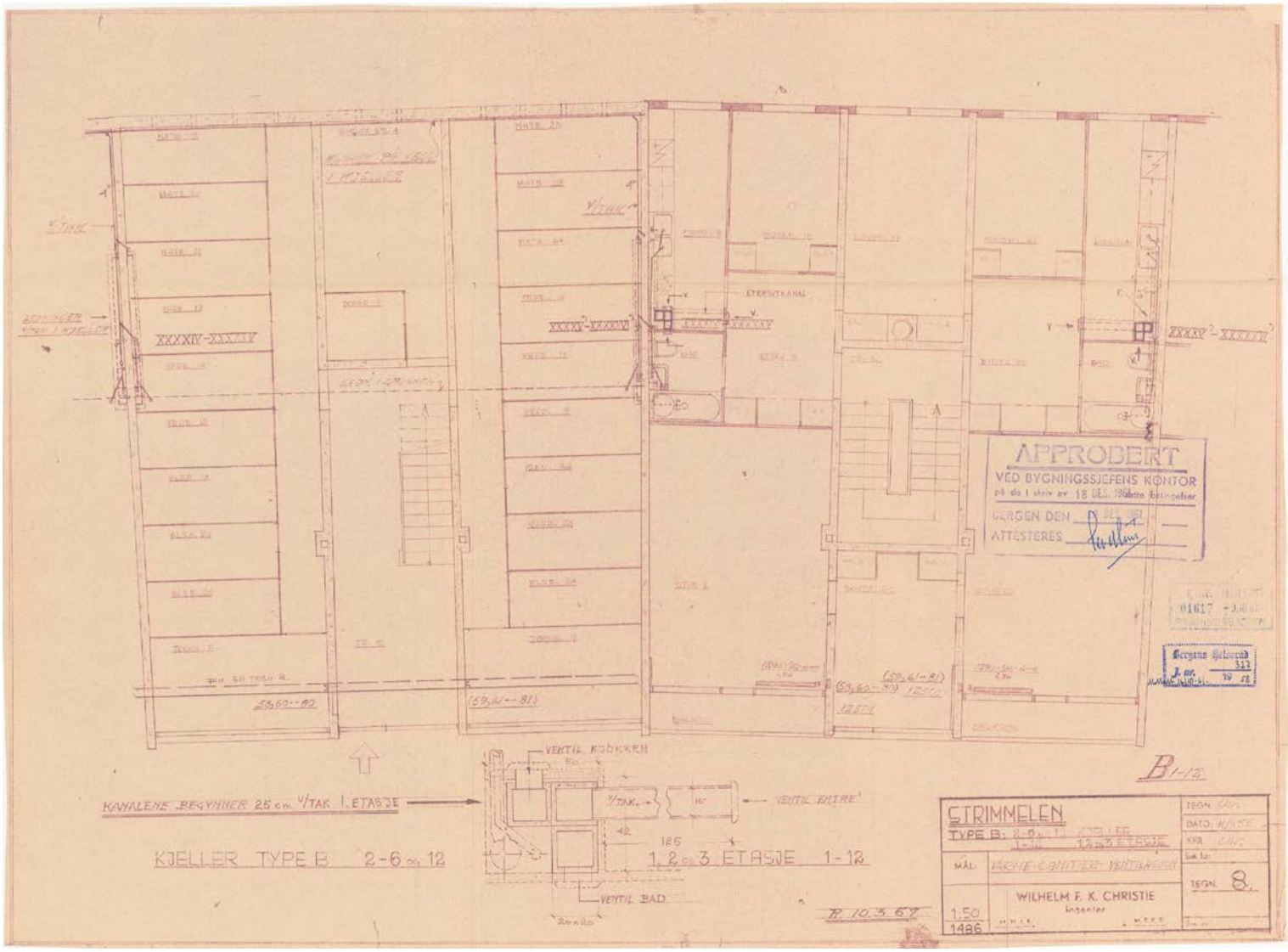
UTEOPPHOLDSAREAL SOM OPPFYLLER KVALITETSKRAV I KPA

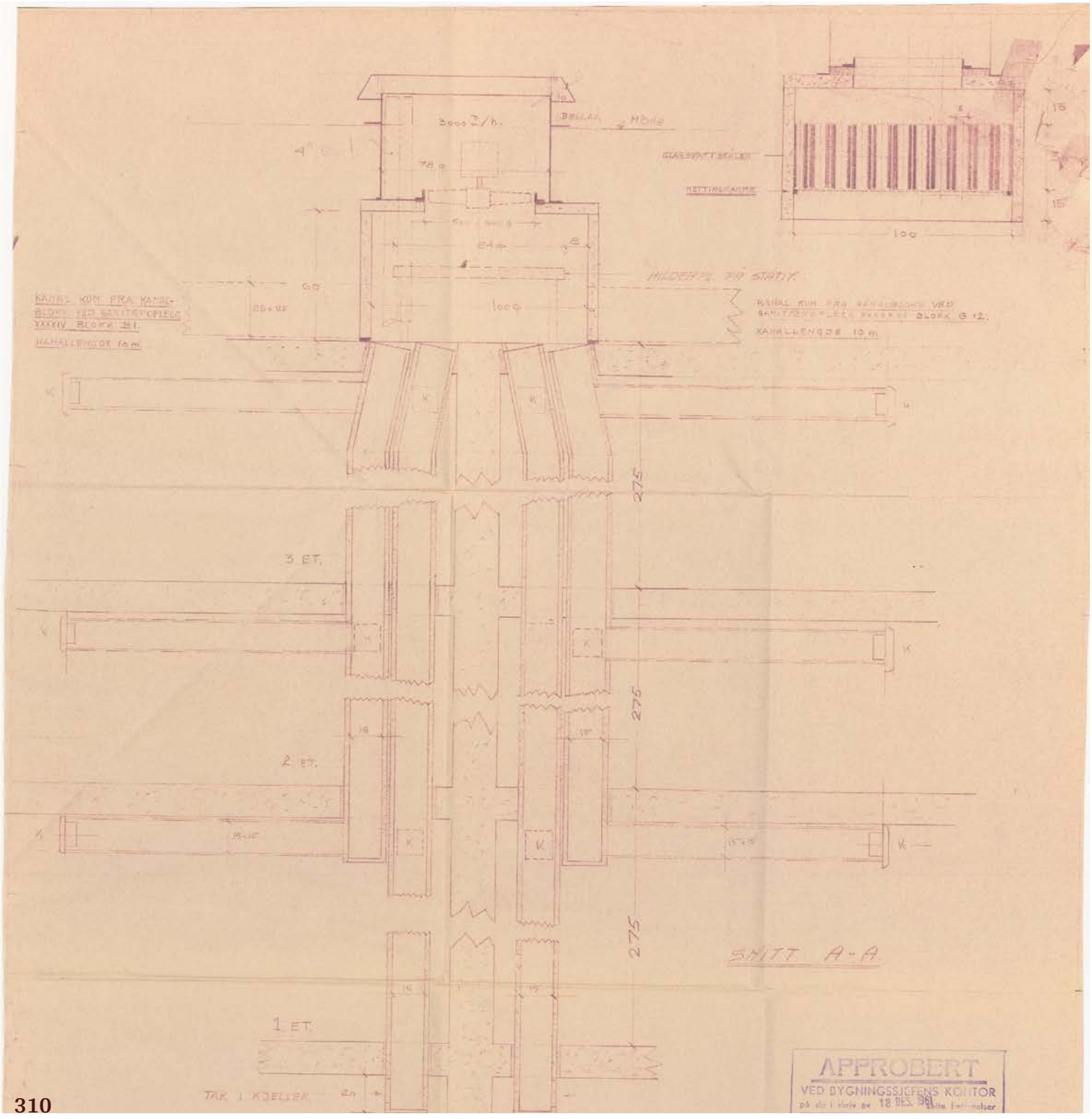
STRIMMELEN BORETTSLAG
Bergen kommune gnr 161, bnr 1037 og 1038

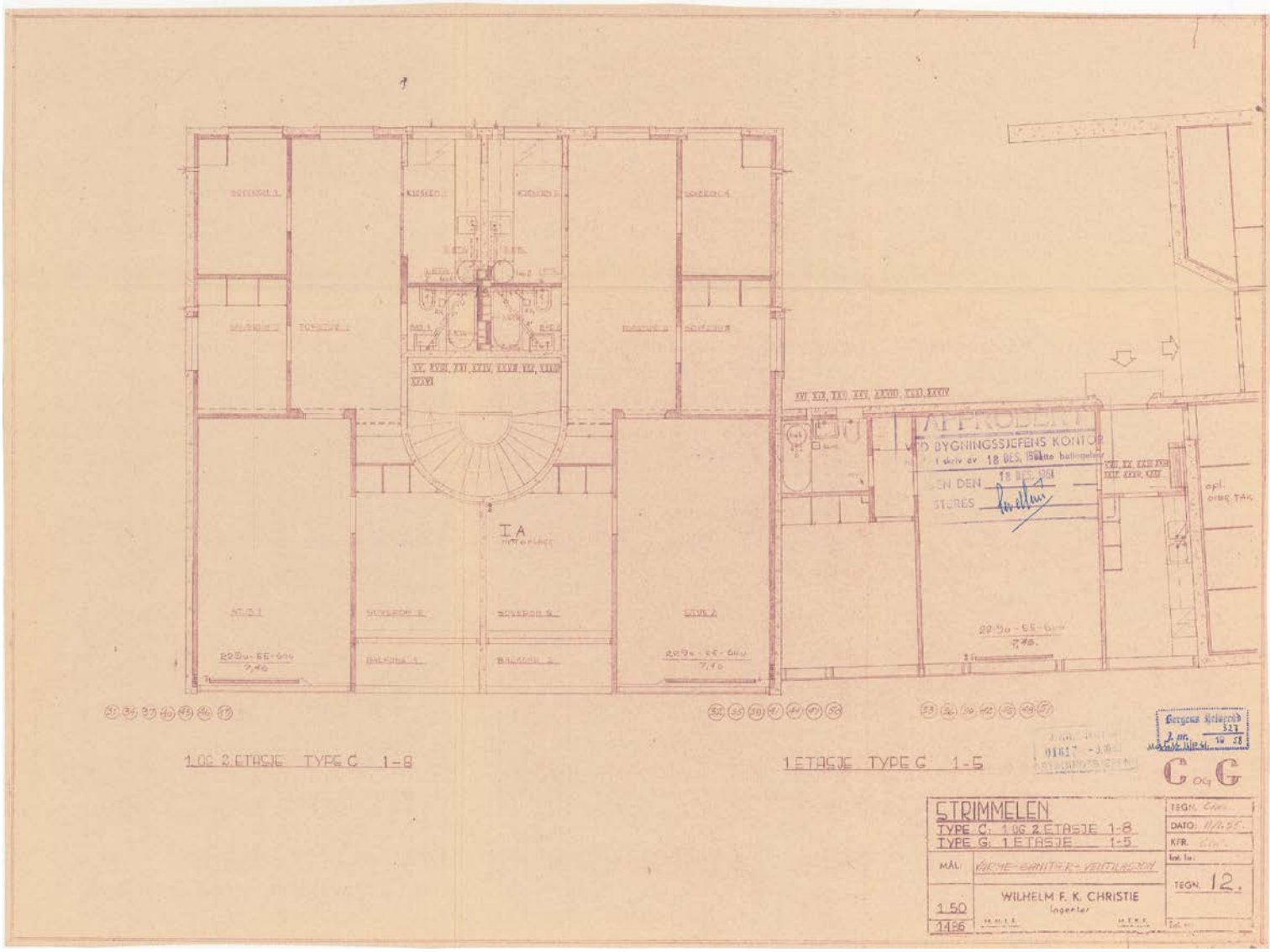
Uteopphold og parkering
01.02.2023

GRIEG ARKITEKTER AS
fantoftveien 44, 5072 bergen, tlf. 55 27 78 00

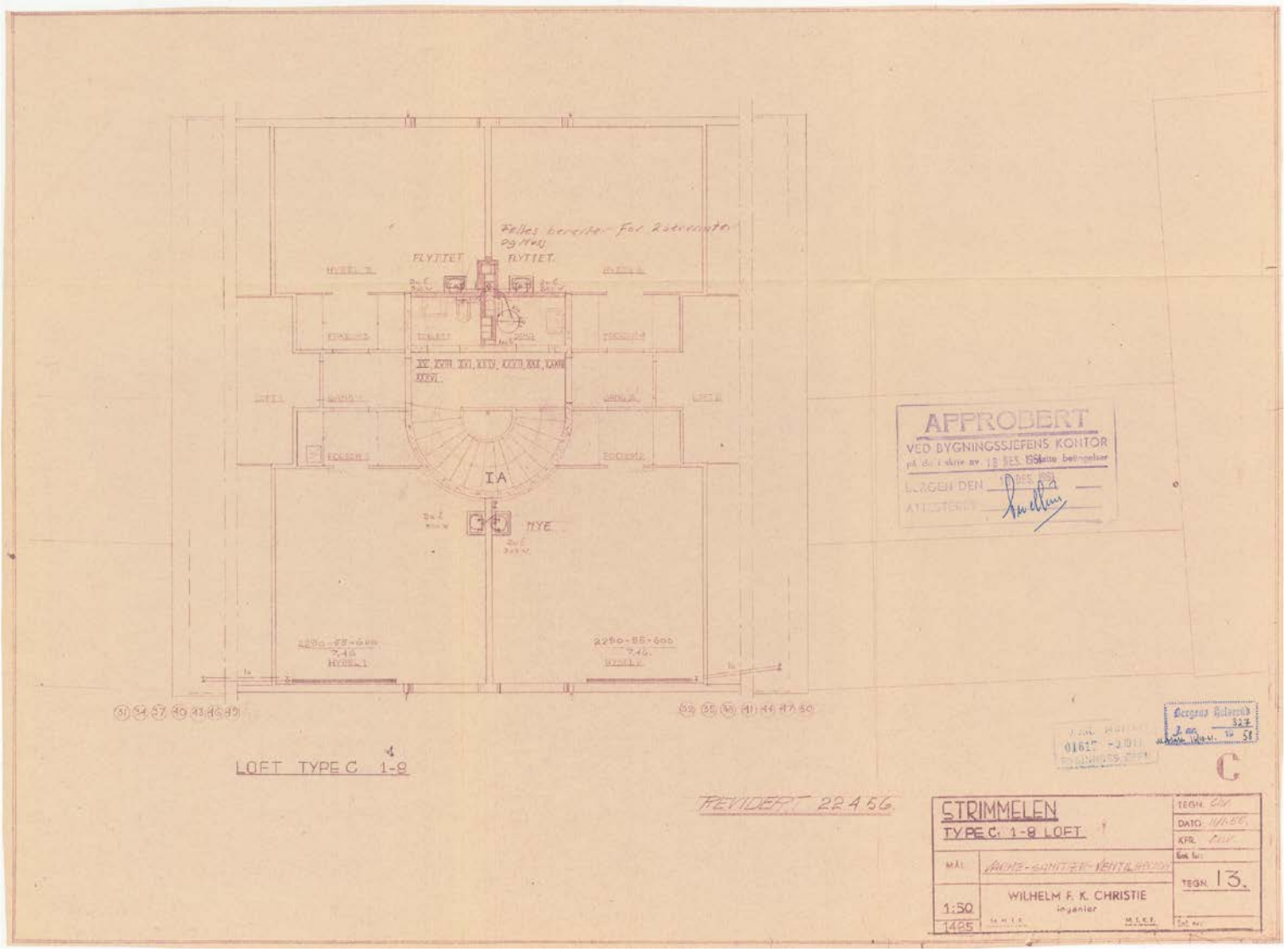

APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
STRIMMELEN
TYPE A 1-8 1 2og 3 ET.
1:50
WILHELM F. K. CHRISTIE
1 - 3 ET.

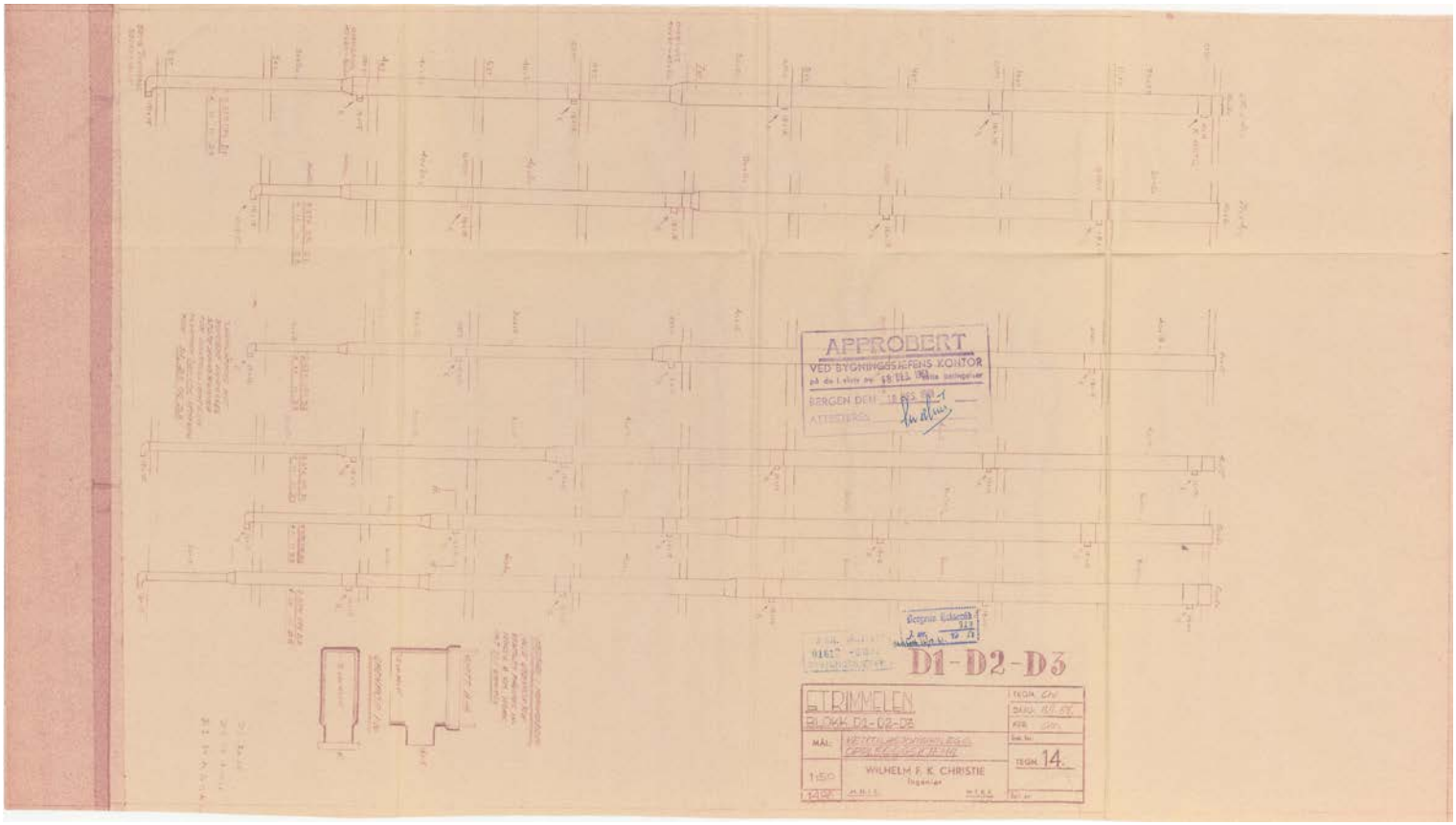

APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
BERGEN DEN
ATTESTERES
Bergens Helsevesen
VENTIL KJØKKEN
VENTIL BAD
KANALENE BEGYNNER 25 cm. OVER GULV I 1. ETASJE
KJELLER TYPE B 2-6 og 12
1, 2 og 3 ETASJE 1-12
STRIMMELEN
WILHELM F. K. CHRISTIE
Ingeniør
1:50
1486

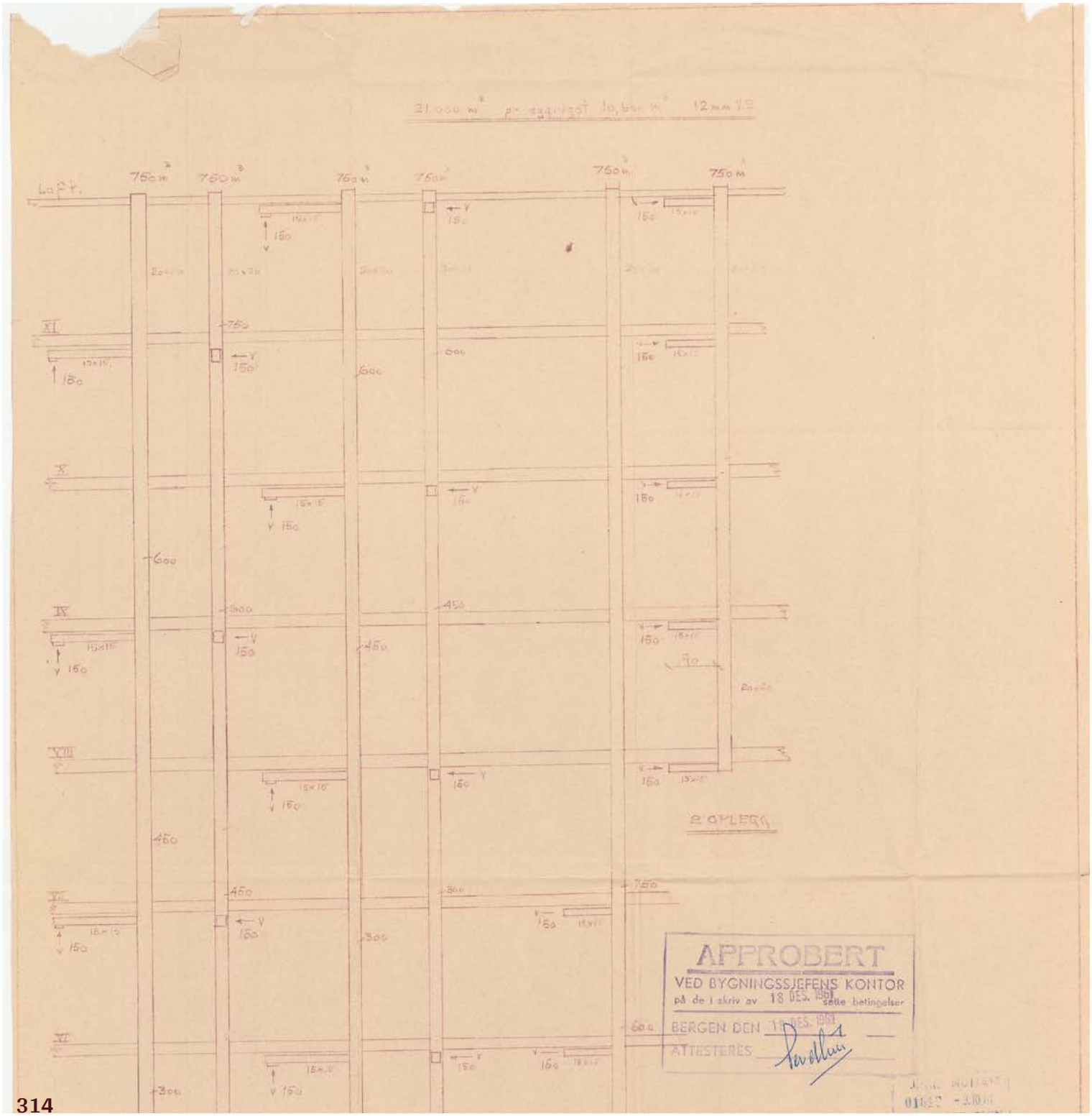

3000 l/h.
BELLAA
HØNE
GLASSMATT BELLAA
RETTINGSRAMME
100
HILDERTE PR STATIK
KANAL KOM FRA KANALBLOKK VED SANITETSKOPLEGG XXXXIV BLOKK 31.
KANALLENGDE 10 m
KANAL KOM FRA KANALBLOKK VED SANITETSKOPLEGG XXXXVI BLOKK 31.
KANALLENGDE 10 m
3 ET.
2. ET.
1 ET.
275
275
275
SNITT A-A
TAK I KJELLER
APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
18 DES. 19

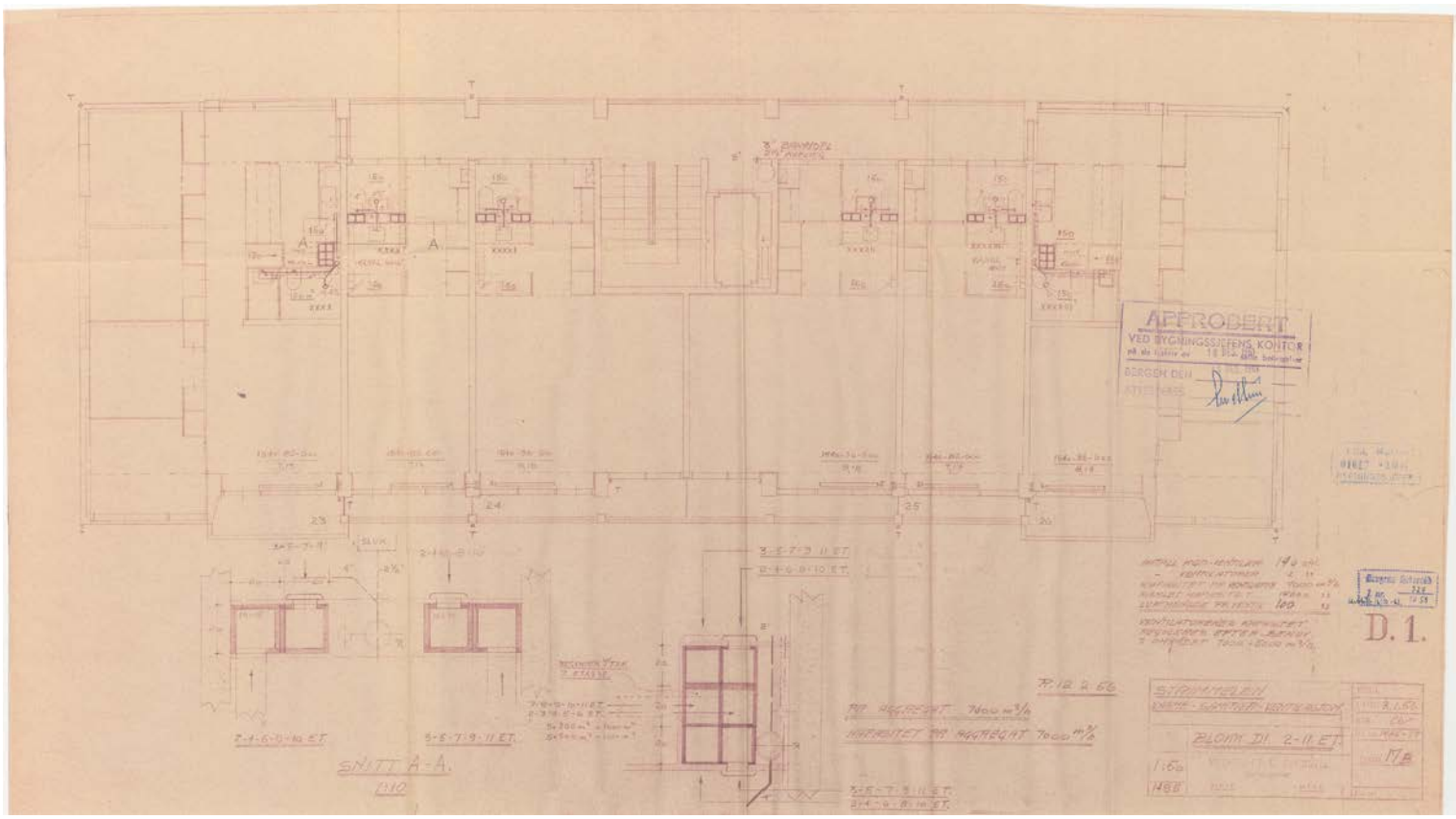


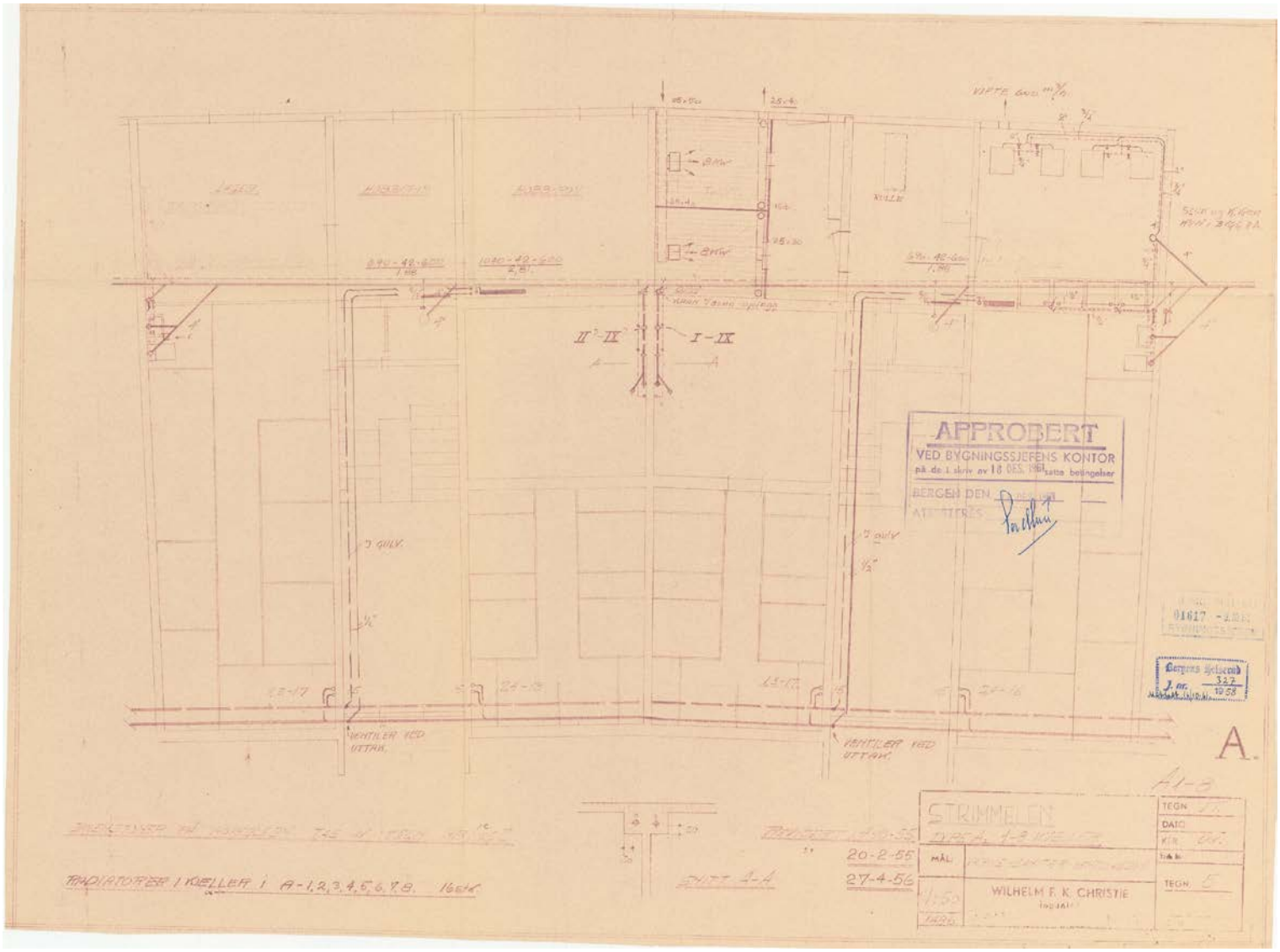
1 OG 2 ETASJE TYPE C 1-8

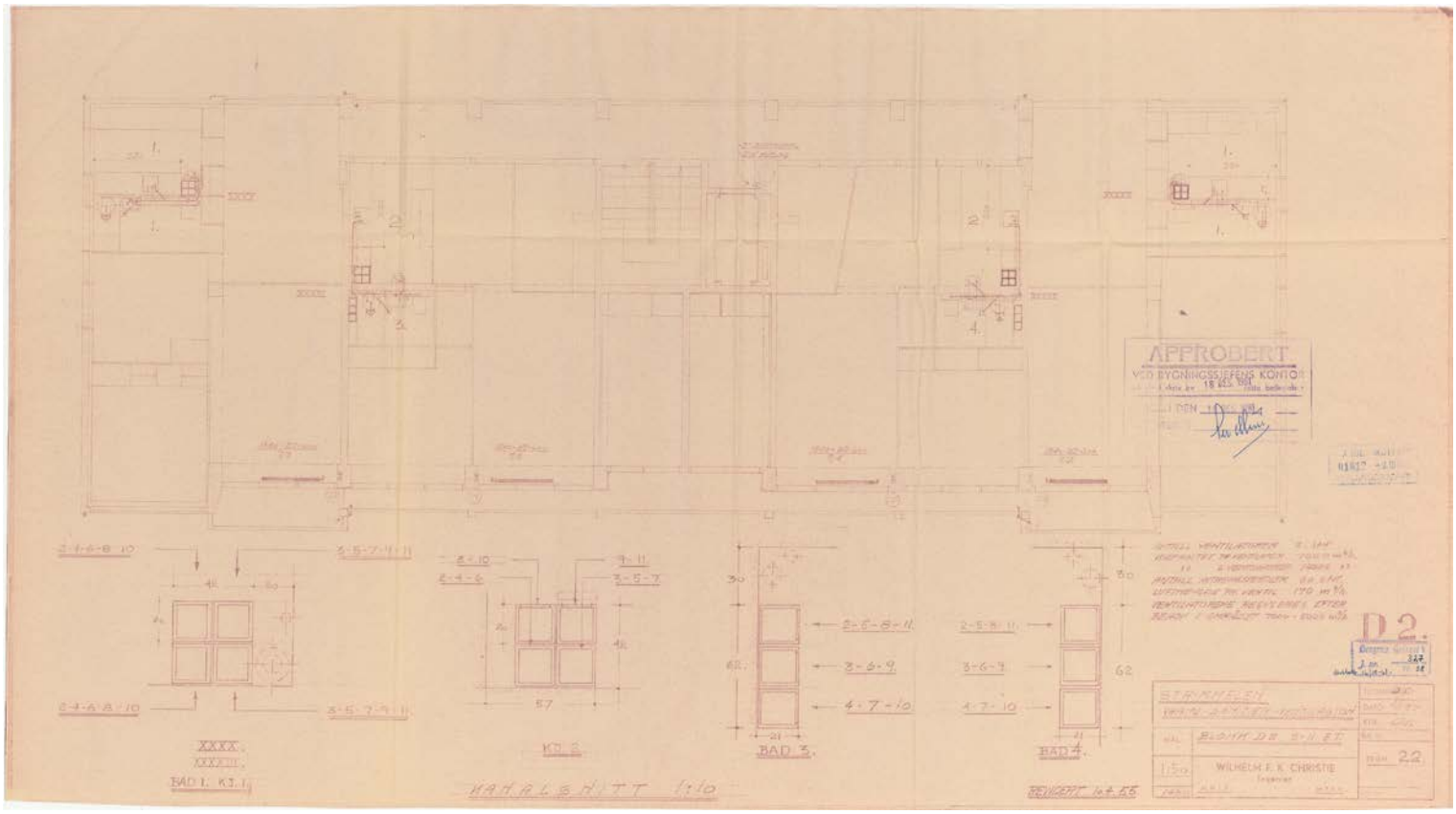

FLYTTET
FLYTTET
IA
NYE
APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
LOFT TYPE C 1-9
REVIDERT 22 4 56
STRIMMELEN
TYPE C: 1-8 LOFT
WILHELM F. K. CHRISTIE
ingeniør
1:50
1485
TEGN. 13.

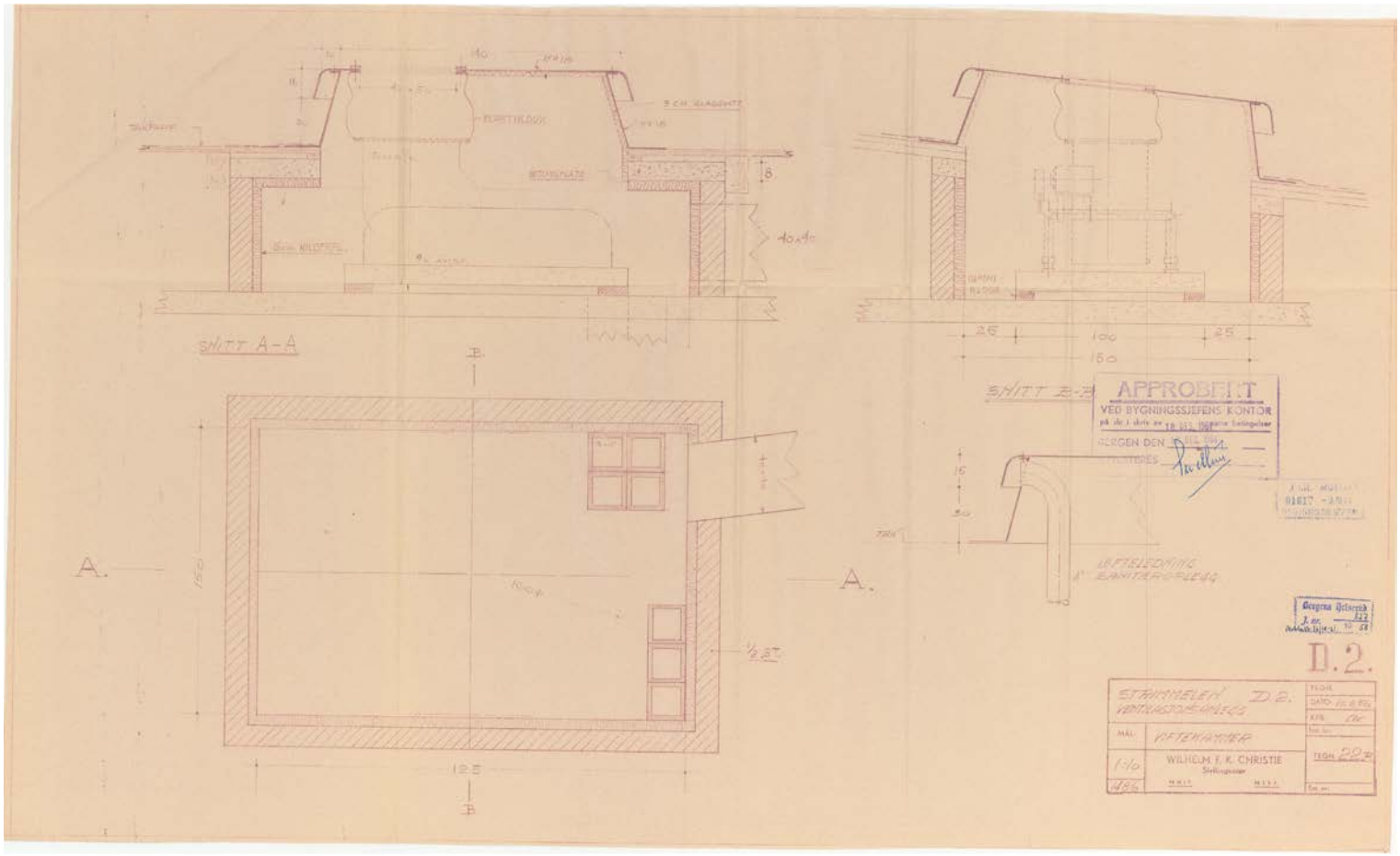

APPROBERT
VED BYGNINGSTILSYNS KONTOR
BERGEN DEN
ATTESTERES
D1-D2-D3
STRIMMELEN
BLOKK D1-D2-D3
MÅL 1:50
WILHELM F. K. CHRISTIE
Ingeniør
TEGN. 14.

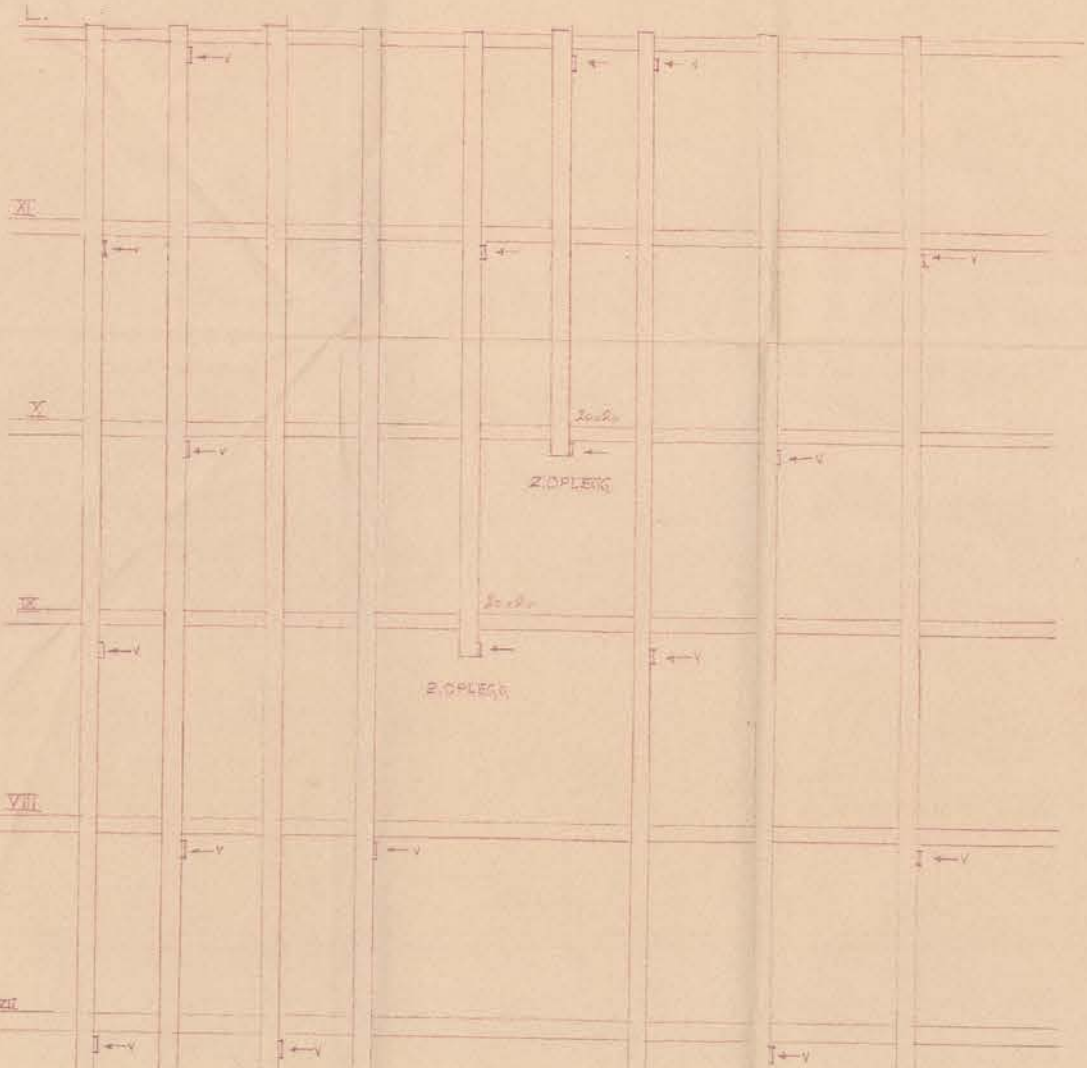

2 OPLEGG
APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
på de i skriv av 18 DES. 1951 satte betingelser
BERGEN DEN 18 DES. 1951
ATTESTERES

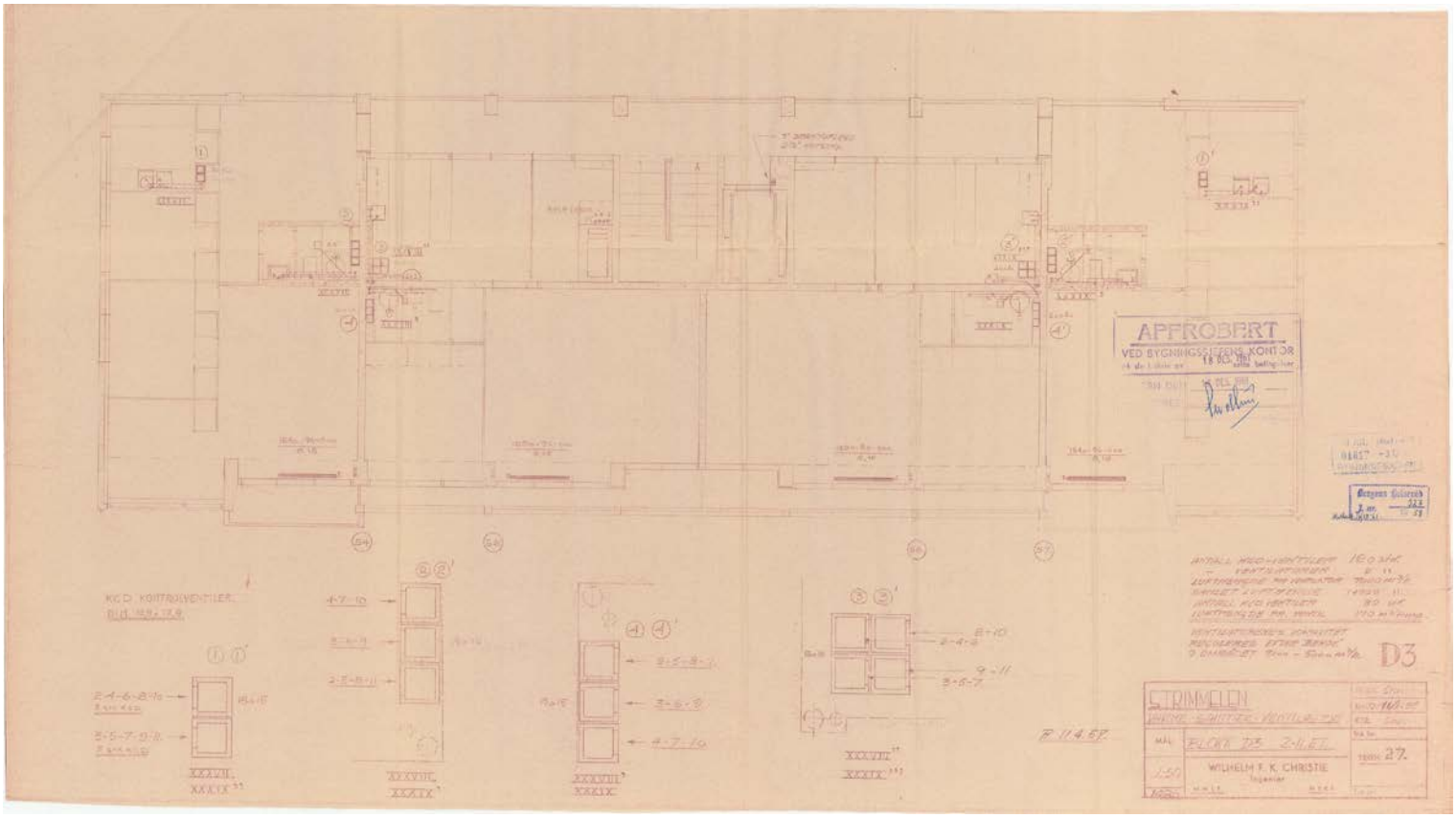

APPROBERT
VED BYGNINGSSTEFENS KONTOR
BERGEN DEN
SNITT A-A.
1:50
D.1.

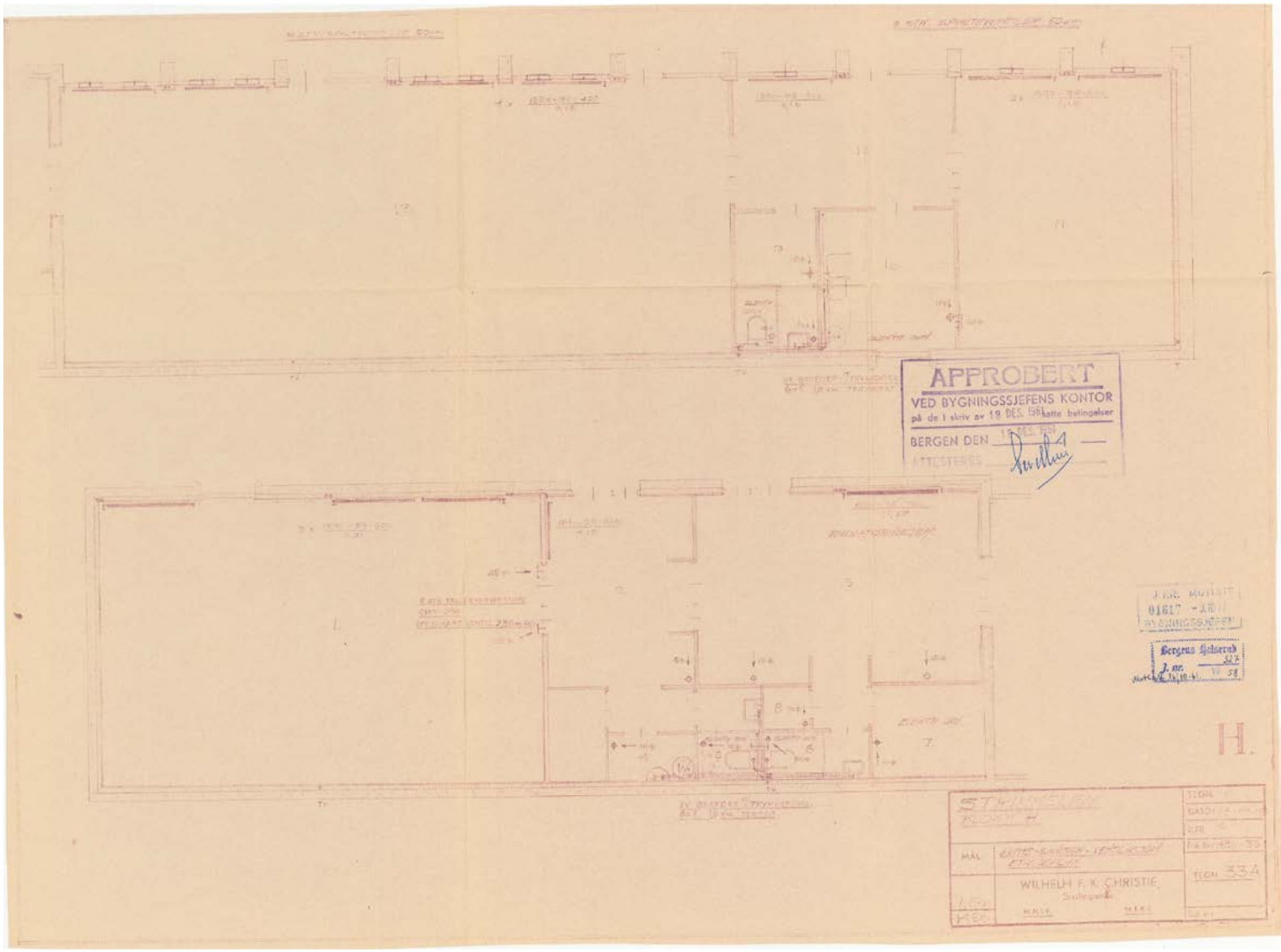

APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
STRIMMELEN
WILHELM F. K. CHRISTIE
20-2-55
27-4-56
A.

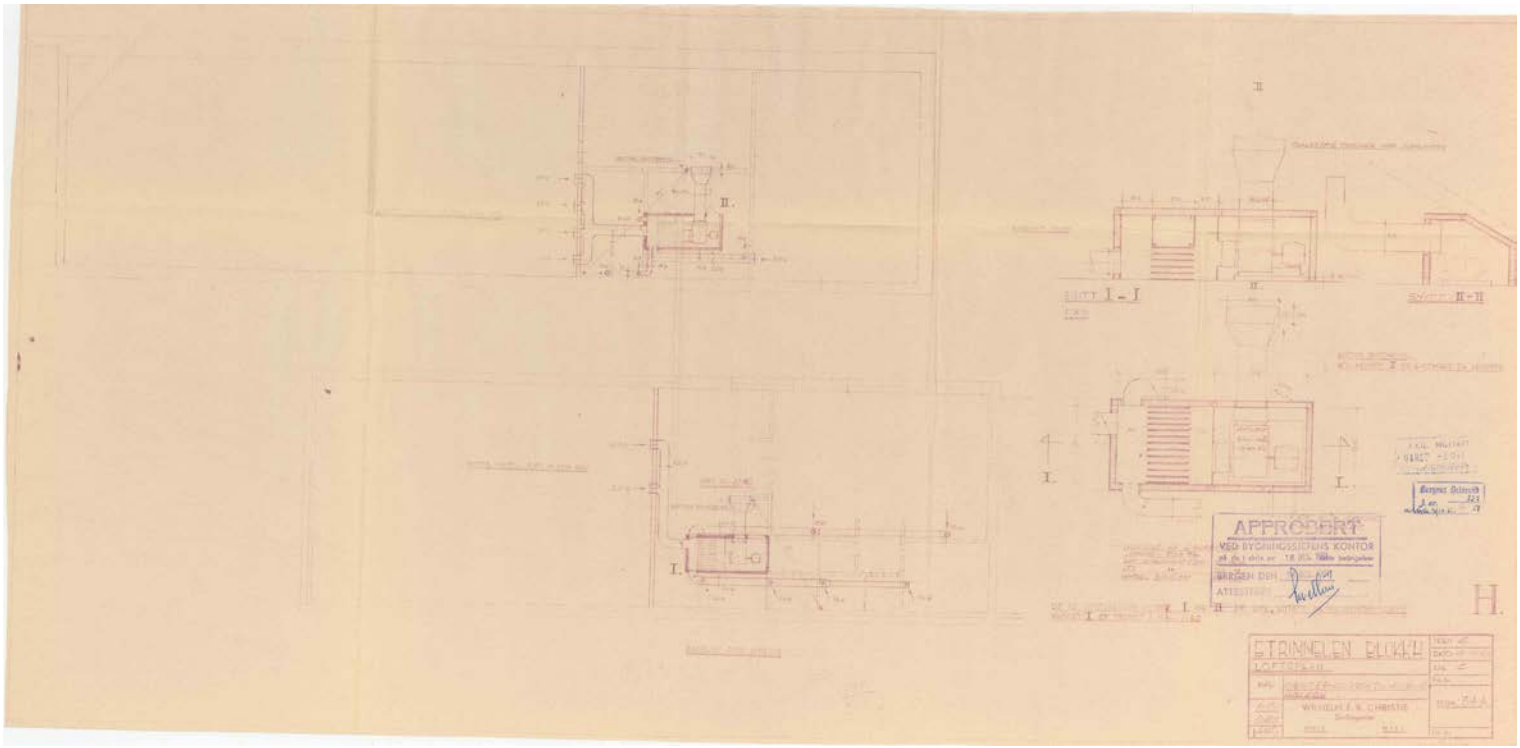

APPROBERT
VED BYGNINGSTILSYNS KONTOR
D2
WILHELM F. K. CHRISTIE
BAD 1. KJ. 1
KJ. 2
BAD 5.
BAD 4.
HAVALSNITT 1:10
REVIDERT 14.4.65

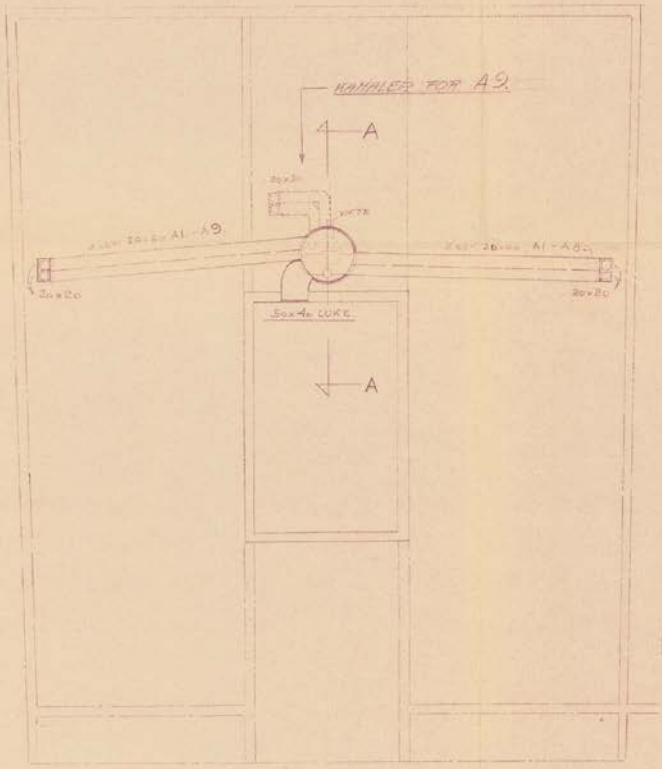

SNITT A-A
SNITT B-B
APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
BERGEN DEN
D.2.
STAMMELEN
D.2.
AFTENHAVEN
WILHELM F. K. CHRISTIE
1:10


XI
X
IX
VIII
VII
2 OPLEG
2 OPLEG

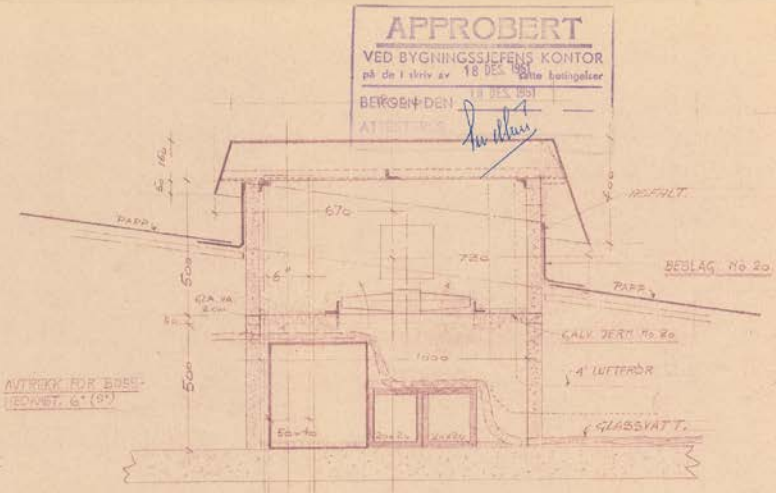

APPROBERT
VED BYGNINGSTILSYNS KONTOR
STRIMMELEN
PLAN 2. ETT.
WILHELM F. K. CHRISTIE
D3


APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
på de i skriv av 18 DES. 19[illegible] satte betingelser
BERGEN DEN 19 DES. 19[illegible]
H.


APPROBERT
STRANDEN BUKKE



LOFT.



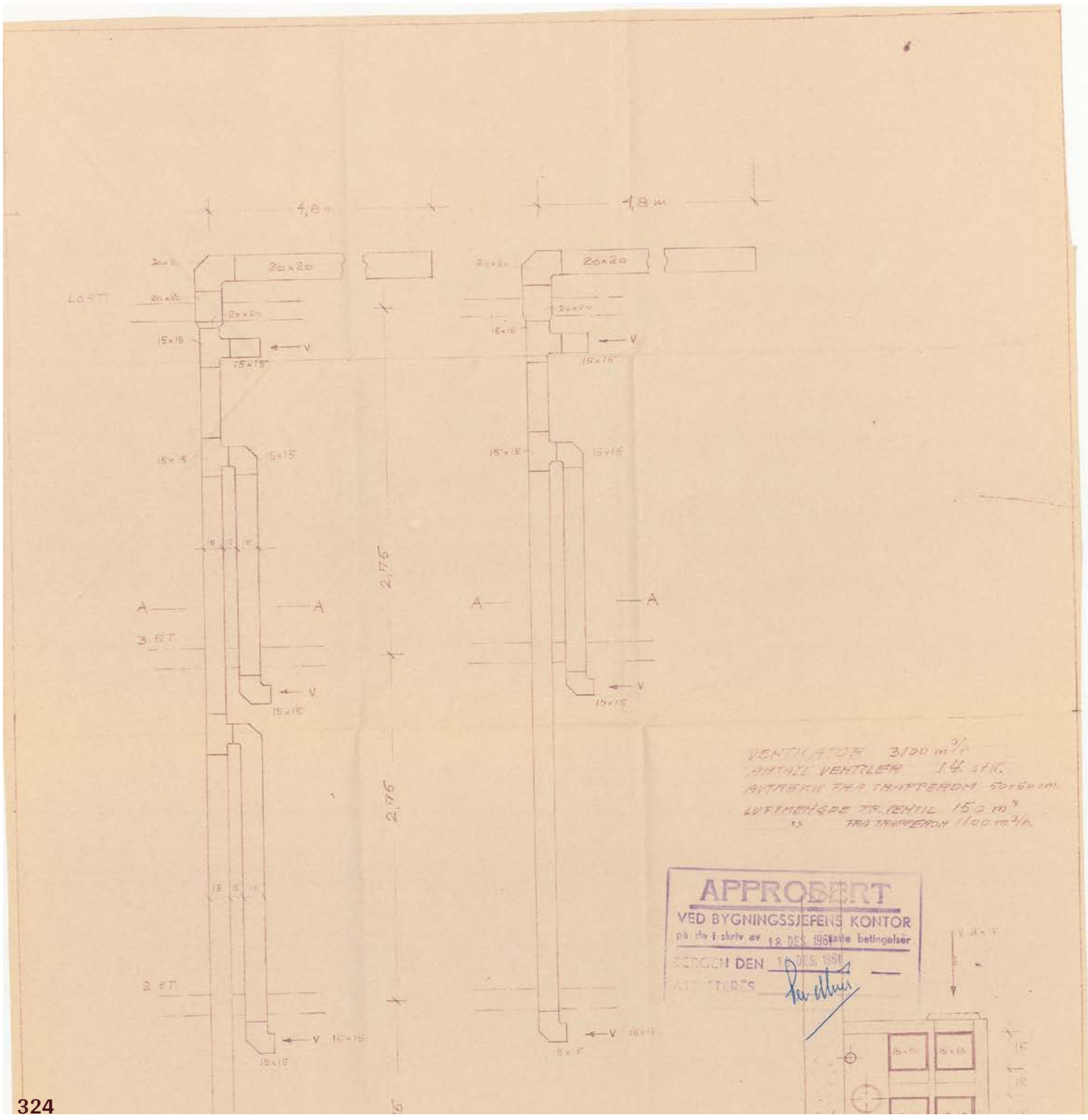
SNITT A-A. 1:10

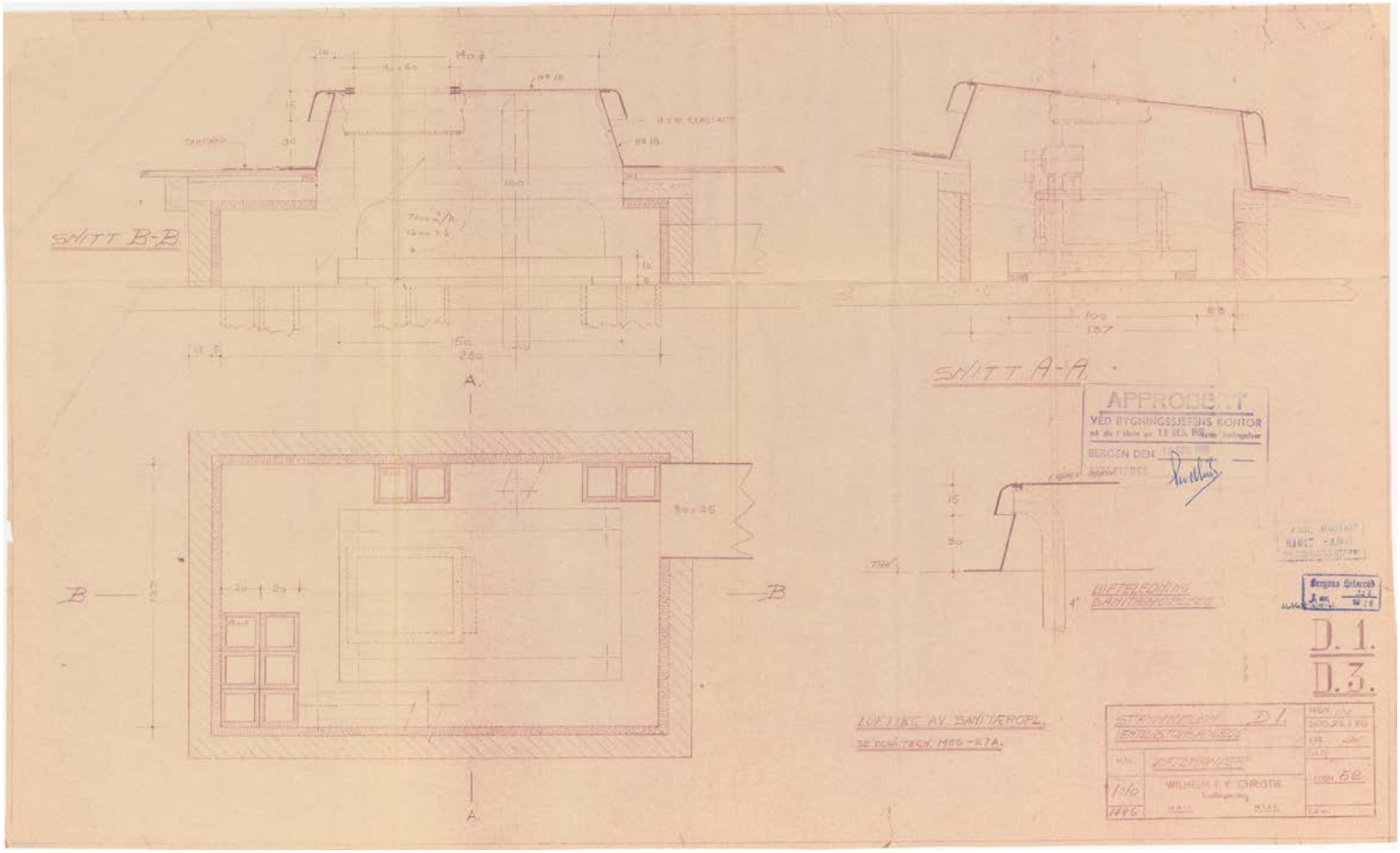
Bergens Brandvesen
3 OKT 1958
322

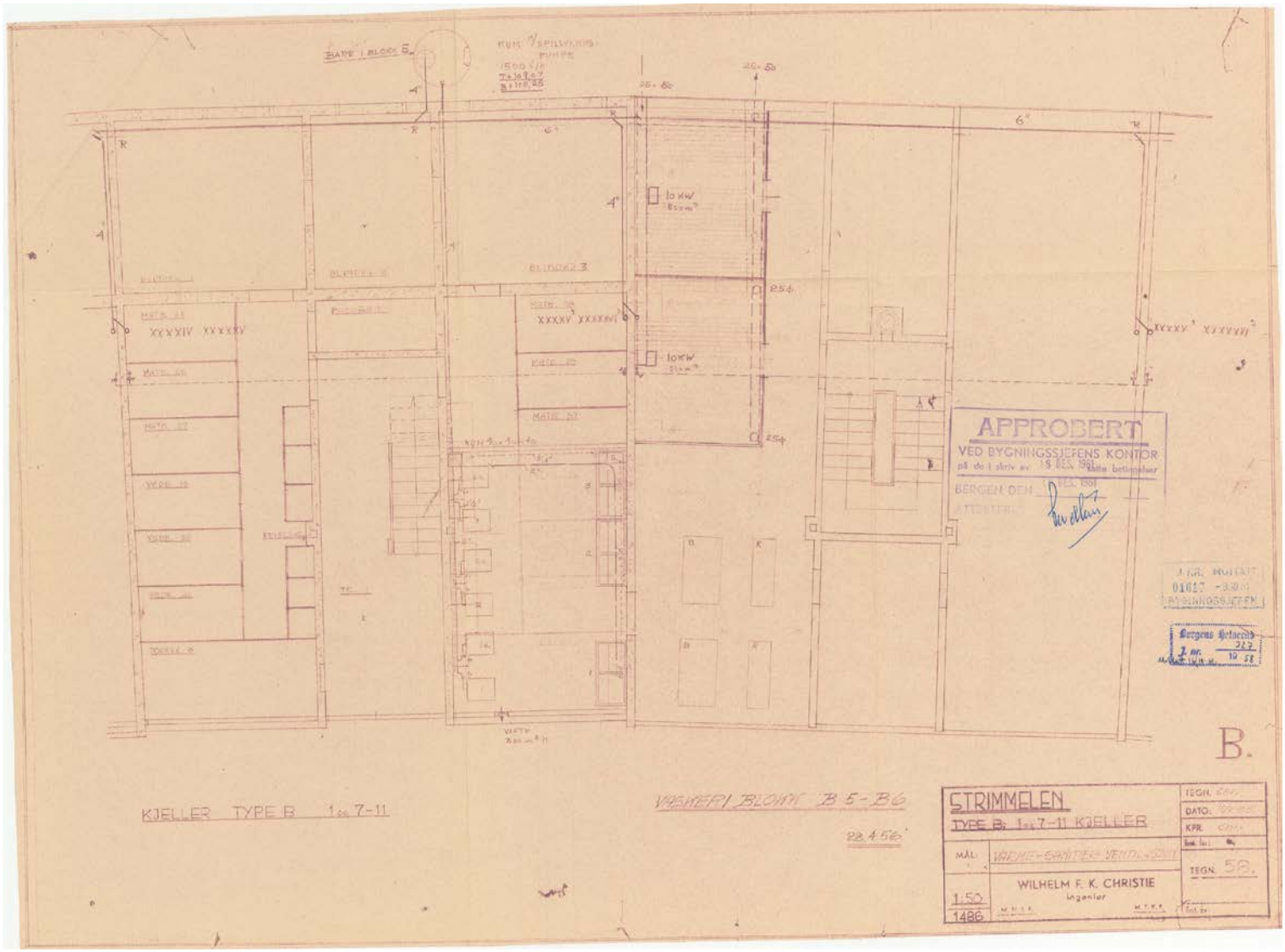
FR. 26.12.55.

SE TEGN. 1486-46.

STRØMMELØS VENTILASJONSANLEGG		TEGN. 15.12.55
	BLOKK A1-A9.	KOR. 1486-42
1:50 1:10	WILHELM K. CHRISTIE Bestiller	TEGN. 43.
1486		


4,8 m
4,8 m
20x20
LOFT
15x15
V
A
A
3. ET
2. ET
2,56
2,76
VENTILATOR 3100 m³/h
ANTALL VENTILER 14 STK.
AVTREKK FRA TRAPPEROM 50x50 cm.
LUFTMENGDE PR. VENTIL 150 m³
" FRA TRAPPEROM 1100 m³/h.
APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
på de i skriv av 18 DES 1961 satte betingelser
BERGEN DEN 19 DES. 1961


SNITT B-B
SNITT A-A
APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
BERGEN DEN
D. 1.
D. 3.
LUFTING AV BANKDEKKE.
SE OGSÅ TEGN. M86-87A.
WILHELM F. K. CHRISTIE



KJELLER TYPE B 1 og 7–11

VARMEFP. BLOKK B 5–B6

28.4.56


P.A. 1484
P.A. 1484
Farge grå 66.
29/5-96
RC.
Type: PERSTORP
REV. REVISJONEN GJELDER
DATO SIGN.
NEUMANN BYGG
STRIMMELEN BORETTSLAG, DEL II
NYE BALKONGER
FASADE BLOKK TYPE A
MÅLESTOKK 1:100
DATO: 28.12.96
TEGNET AV: RL
KONTROLLERT AV:
LARSEN OG PAULSEN AS
TEGNINGS NR:
NEUM-018-03
30.6.96



09/5-96

Type «PERSTORP»
Farge P.P. 1484 Blå grå
" " 1301

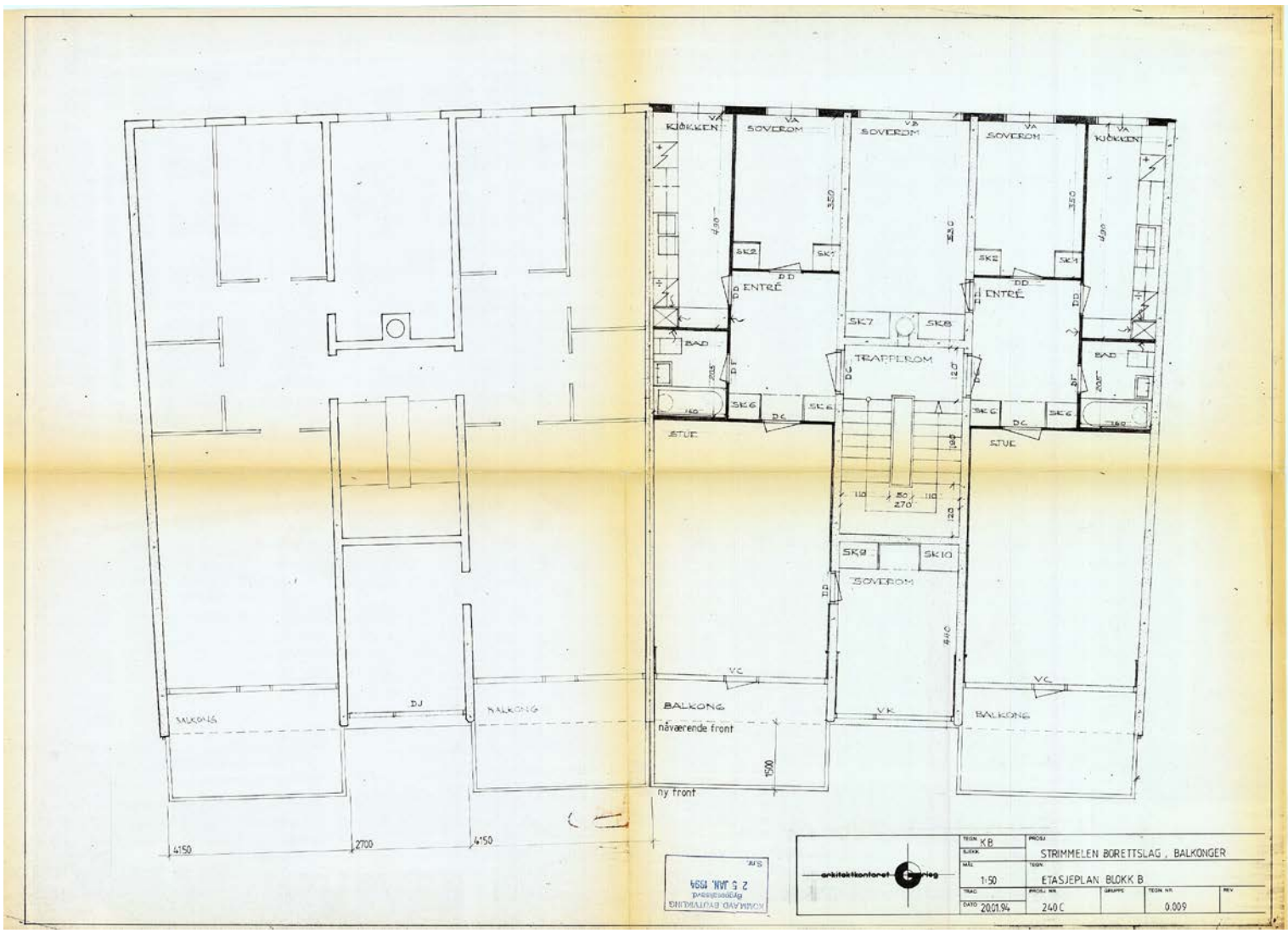
A	REKKVERK	13.05.96	TMP.
REV.	REVISJONEN GJELDER	DATO	SIGN.

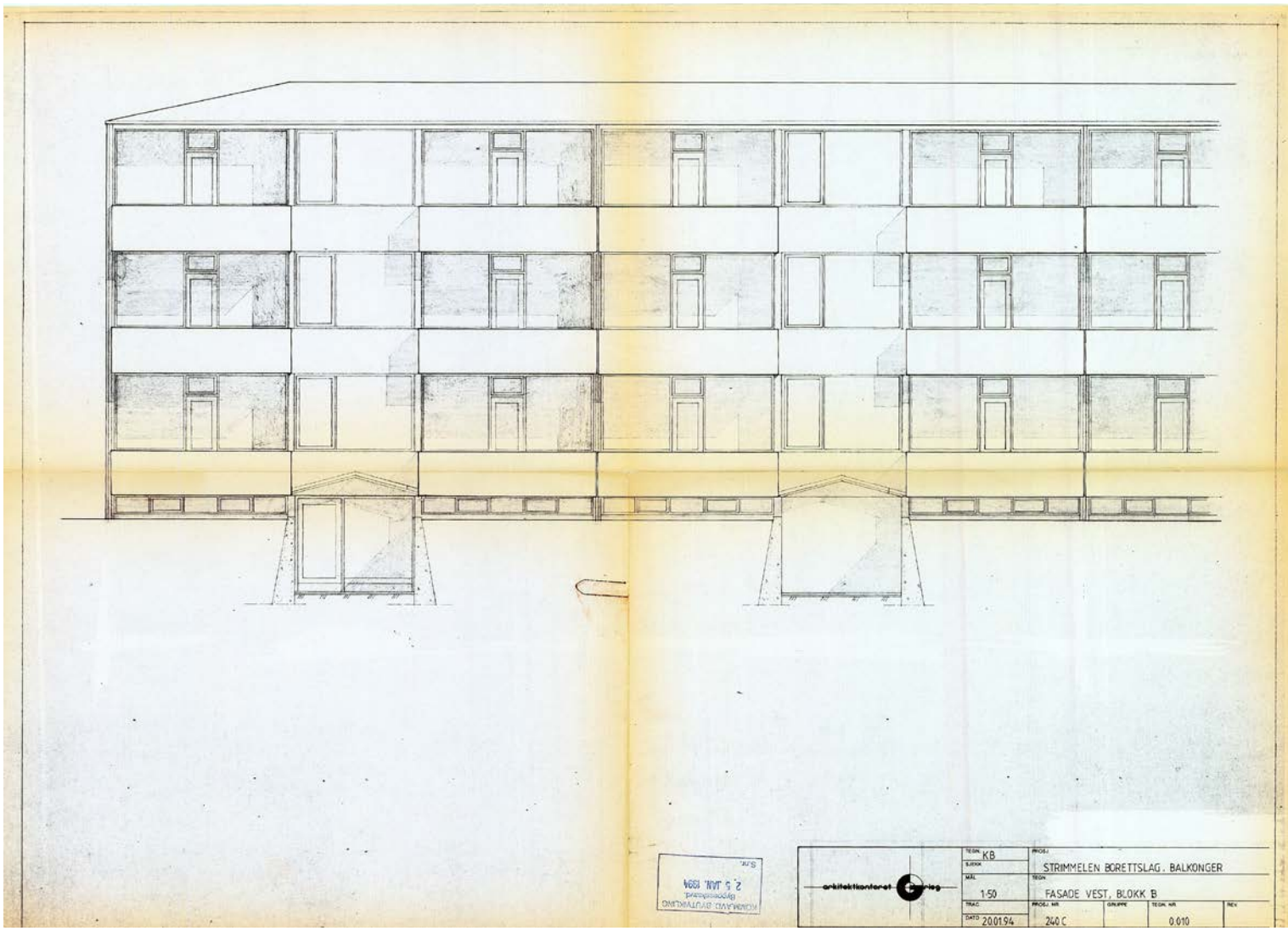
STRIMMELEN BORETTSLAG, DEL II
BERGEN
FASADE MED ALUFLEXBALKONGER

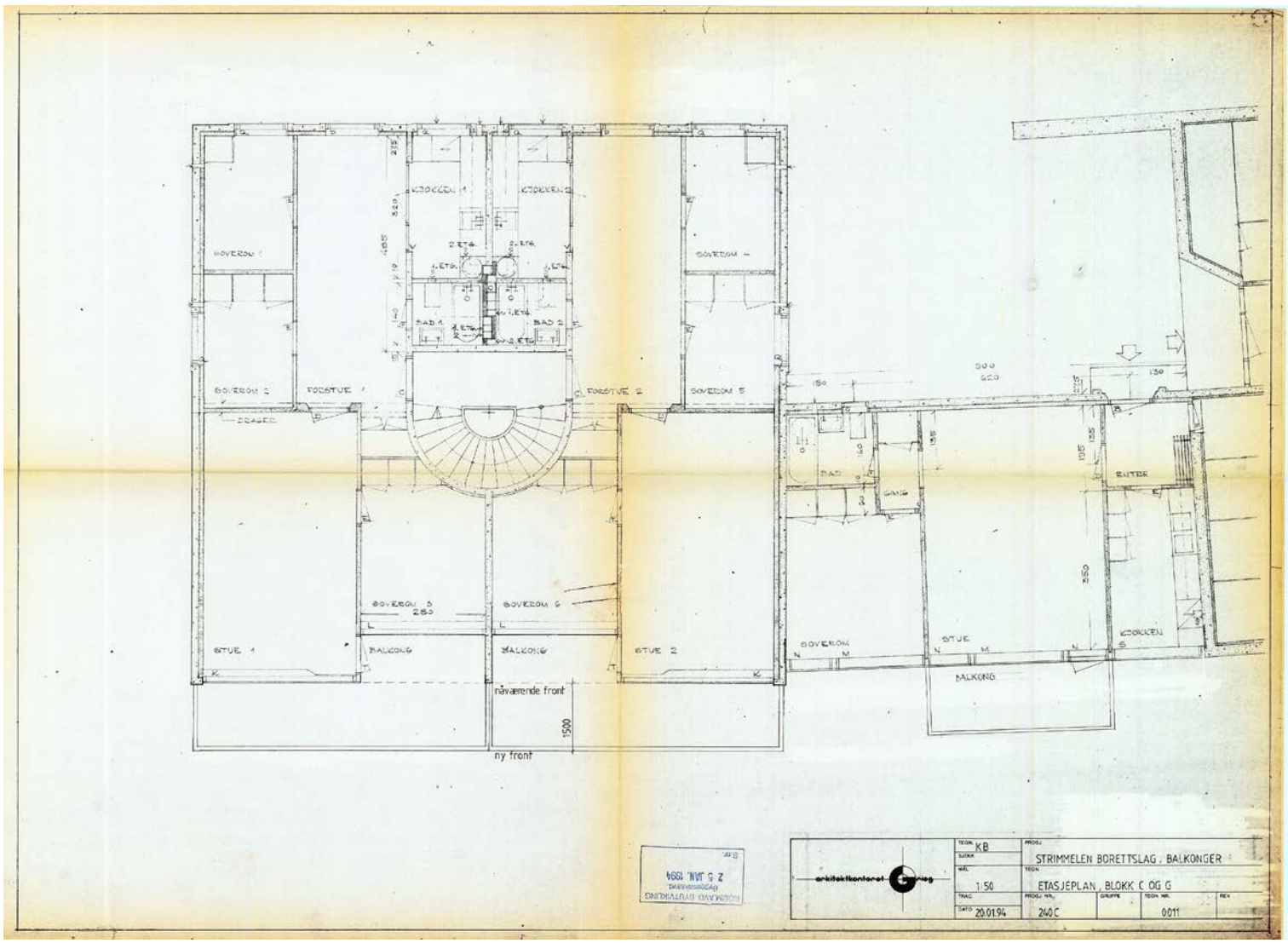
M. 1:100 FORMAT A2
DATO 28.12.95
TEGNET AV: TMP
KONTR. AV:

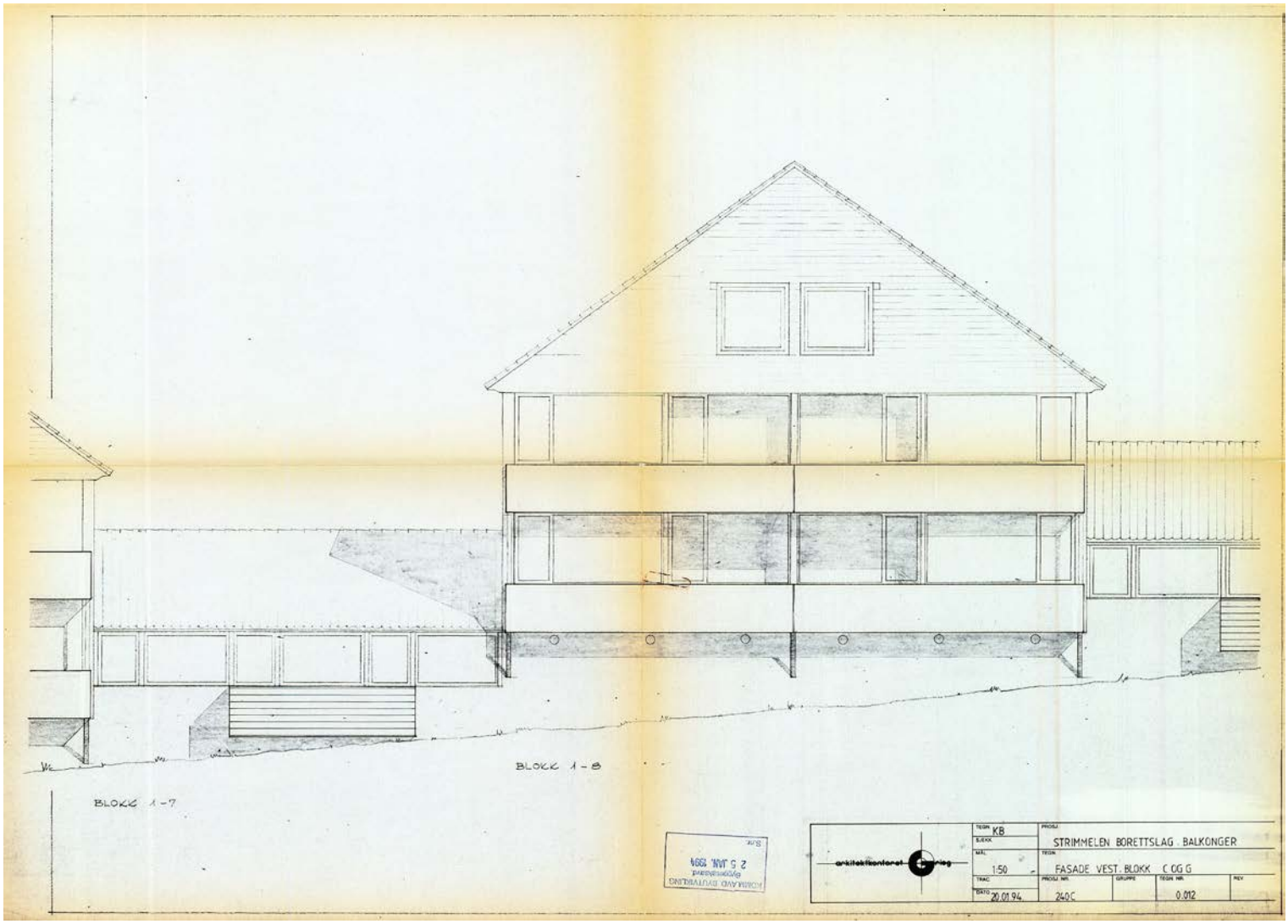
LARSEN OG PAULSEN AS
rådgivende ingeniører i byggeteknikk
Thor Dahls gt. 6, 3210 Sandefjord
Telefon: 33 46 05 30 Telefax: 33 46 06 35

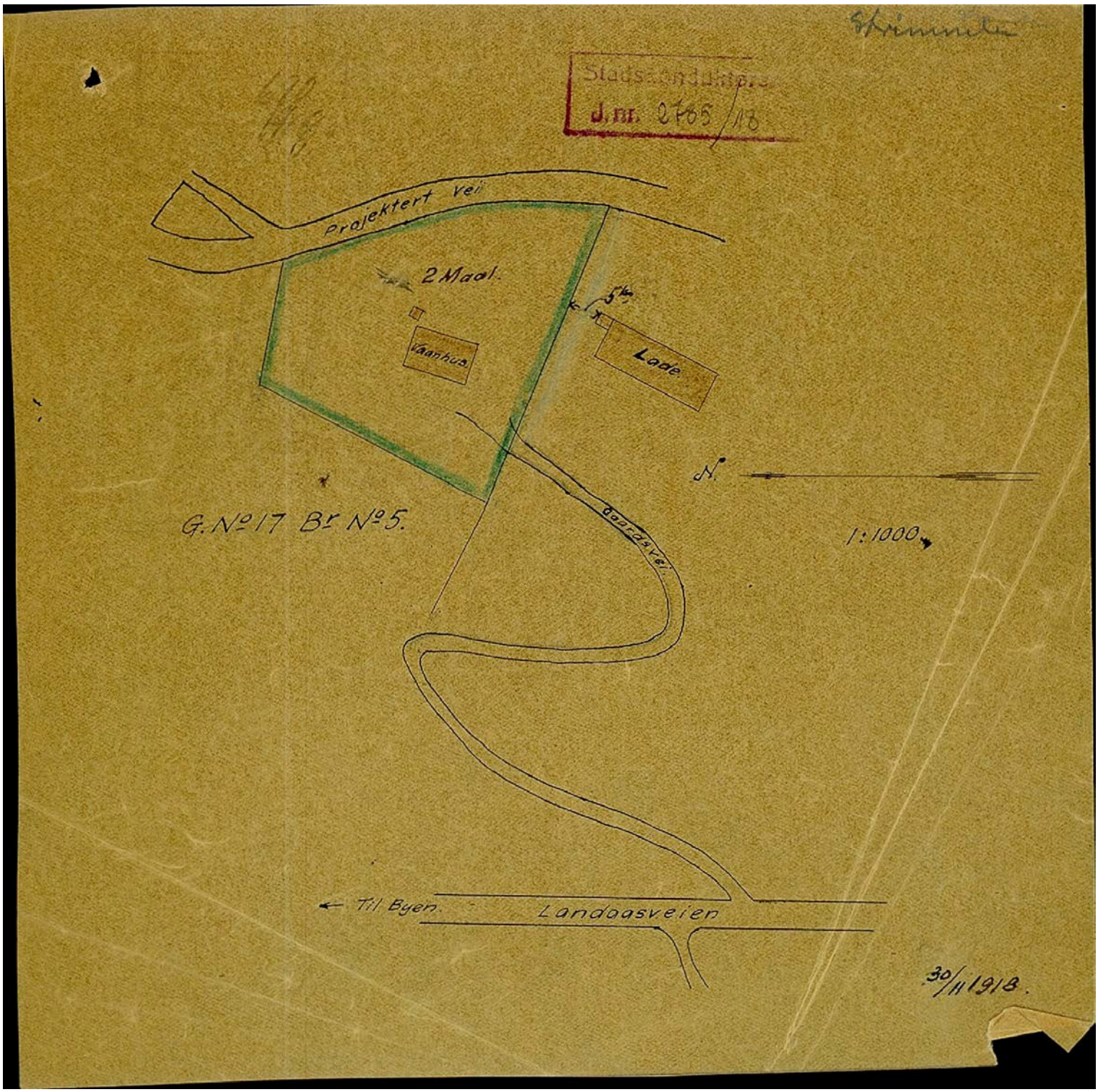
TEGNING NR. A
NEUM-018-02


KJØKKEN
SOVEROM
SOVEROM
SOVEROM
KJØKKEN
ENTRÉ
ENTRÉ
TRAPPEROM
BAD
BAD
STUE
STUE
SOVEROM
BALKONG
nåværende front
ny front
BALKONG
BALKONG
BALKONG
4150
2700
4150
ARKITEKTKONTORET
STRIMMELEN BORETTSLAG , BALKONGER
ETASJEPLAN BLOKK B
1:50
20.01.94
240 C
0.009


arkitektkontoret
TEGN. KB
PROSJ.
STRIMMELEN BORETTSLAG. BALKONGER
MÅL 1:50
TEGN.
FASADE VEST, BLOKK B
DATO 20.01.94
PROSJ. NR. 240 C
TEGN. NR. 0.010


KJØKKEN 1
KJØKKEN 2
SOVEROM 4
SOVEROM 5
FORSTUE 2
SOVEROM 3
SOVEROM 6
STUE 1
STUE 2
BALKONG
BALKONG
nåværende front
ny front
1500
BAD
GANG
ENTRE
SOVEROM
STUE
KJØKKEN
BALKONG
KB
STRIMMELEN BORETTSLAG, BALKONGER
1:50
ETASJEPLAN, BLOKK C OG G
20.01.94
240C
0011


BLOKK 1-7
BLOKK 1-8
arkitektkontoret
TEGN. KB
BJEKK.
MÅL 1:50
TRAC
DATO 20.01.94
PROSJ.
STRIMMELEN BORETTSLAG BALKONGER
TEGN.
FASADE VEST. BLOKK C OG G
PROSJ. NR. 240C
GRUPPE
TEGN. NR. 0.012
REV


Stadsingeniørens
J.nr. 2705/18
Projektert Vei
2 Maal.
5 M
Vaanhus
Lade
N.
G. Nº 17 Br Nº 5.
Doorasvei
1:1000
← Til Byen.
Landoasveien
30/11 1918.

jnr.460/54
FCM/JR

Arkitekt Halfdan B. Grieg,
H e r.

Ad:Strimmelen nr.3-31.

Deres byggeanmeldelse av 25/2.54 har vært forelagt byg-ningsrådet som under 29/11.54 fattet slikt vedtak:

"Bygningsrådet godkjenner byggeanmeldelsen på vilkår av:

1. At bygningen får brannsikker innredning etter bglvs. § 93.
2. At dörene mot trappehall i kjeller utföres som branndörer 30.
3. At der ordnes med trykkreduksjonsventil.
4. At eventuelt overvann bortledes etter planer godkjent av vann-og klo-akkvesenet.
5. At der avgis tinglyst erklæring vedr.
   a.fellesledninger.
   b.fellesbrannvegger.
6. At taket tekkes med röde panner.
7. At bgfsk.kap.5 om vamme-og lydisolasjon og ventilasjonsreglene av 12/7.43 fölges.
8. At törkerom i kjeller ventileres med vifte.
9. At vei,vann-og kloakkledninger er gjort ferdige för bygningen tas i bruk.
10. At vilkårene i situasjonskart av 24/9.54 fölges".

I henhold hertil approberes byggeanmeldelsen.

Bestemmelser i bygningslov og forskrifter må fölges.

I henhold til gjeldende bestemmelser må materialkontorets tillatelse foreligge för arbeidet settes i gang.

Bygningsinspektören må likeledes varsles.

Bergen den 11. januar 1955

T. Doran

F.Chr.Mohn

BERGEN KOMMUNE

Byutvikling

GRIEG ARK.KONT.
FANTOFTSVEIEN 44
5036 FANTOFT

Arkiv 5210
Deres søknad av 23.08.93 Vår ref. Snr 931420 Bergen, den 15.2.1994
KHH/ABP

B Y G G E T I L L A T E L S E

Byggeplass:STRIMMELEN — Eiendom: 0-0161-1037
Byggherre :STRIMMELEN BORETTSLAG — Adr.: STRIMMELEN 8
Anmelder :GRIEG ARK.KONT. — Adr.: FANTOFTSVEIEN 44
Arbeidets art: FASADEENDRING — Bygningens art: BOLIGBYGG

Byggetillatelse gis i henhold til søknad stemplet byggesaksavdelingen 27.08.93 og tegninger stemplet byggesaksavdelingen 25.01.94.

I tillegg til ALMINNELIGE BESTEMMELSER (se vedlegg) gjelder følgende vilkår:

- Det skal være min. 0,9 m høyt rekkverk og det skal være maks 0,1 m åpninger.

- Før arbeidet igangsettes skal søknad om ansvarsrett være innsendt og godkjent, jfr. plan- og bygningslovens paragraf 98.

Saken er behandlet og avgjort administrativt i medhold av delegert myndighet fra bygningsrådet, jfr. plan- og bygningslovens paragraf 11.

(Se vedlegg for ORIENTERING OM KLAGERETT)

BYGGESAKSAVDELINGEN
for byggesakssjefen
Dag Halvorsen
Dag Halvorsen
overingeniør

Kirsti Huse Haaskjold
Kirsti Huse Haaskjold
avd.ingeniør

Kopi : Byggherre

Byggesaksavdelingen
Bergen Rådhus, 5017 Bergen • Telefon: 55 97 63 10 • Eksp.: 55 97 62 43 eller 55 97 64 87 • Telefax: 55 97 63 33

BERGEN KOMMUNE
Byutvikling

GRIEG ARK.KONT.
FANTOFTSVEIEN 44
5036 FANTOFT

Arkiv 5210
Deres brev mottatt Vår ref. Snr 931420 Bergen, 30.5.1996

REVIDERTE TEGNINGER / ENDRET PLASSERING

Byggeplass:STRIMMELEN Eiendom: 0-0161-1037

Byggherre :STRIMMELEN BORETTSLAG Adr.: STRIMMELEN 8

Anmelder :GRIEG ARK.KONT. Adr.: FANTOFTSVEIEN 44

Arbeidets art: FASADEENDRING Bygningens art: BOLIGBYGG

Byggetillatelse gitt 15.02.94.

Reviderte tegninger stemplet byggesaksavdelingen 30.05.96 godkjennes.

Øvrige vilkår vises til byggetillatelse av 15.02.94.

Saken er behandlet og avgjort administrativt i medhold av delegert myndighet.

Denne avgjørelsen er et enkelt vedtak som kan påklages til fylkesmannen innen 3 uker fra denne underretning er kommet frem, jfr. forvaltningsloven paragraf 28 og 29. Eventuell klage må være begrunnet og skal sendes hit.

(Se vedlegg for ORIENTERING OM KLAGERETT)

BYGGESAKSAVDELINGEN
for byggesakssjefen

Per Edvardsen
bygn.inspektør

Kopi til: Byggherren sg.
Arnv. h. H. Knudsen

Dessuten bemerkes:

19,-

TYPE C og G.

8 NOV. 1954 BYGNINGSINSPEKT

BYGGEANMELDELSE

(Nybygg)

MOTTATT -8 NOV. 1954 BYGNINGSSJEFEN

Til
Bygningssjefen.

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved, at etternevnte byggearbeider aktes utført etter nedenstående beskrivelse og vedlagte tegninger på

BYGNINGSSJEFEN J. nr. 460 1954

eiendom nr. Strimmelen. 3-31

Bergen Kommune 852 J. nr. 1954

Som bilag følger: (Tegningene må foldes etter skjemaets størrelse.)
Bebyggelsesplan , m. 1:500. Bl. 240.301: Planer, fasader, m. 1:250. Bl. 240.302-304: Planer, m.1:50.
Bl. 240.305: Snitt, m. 1:50.
" 240.308: Fasader, m. 1:50.

Det attesteres at følgende naboer er varslet i h. t. bgiv. § 132, 3:
Natlandsveien nr. 84. Norsk Brændselolje A/S, her.
Landås 48. Ingeborg Ordemann.
Landåsveien 86 A. Nils Johannessen Strimmelen.
-"- 98 C. Elling Johannessen.
Kolstien nr. 48,50,52,53 og 54. L. Jørgensen, Natlandsveien 110, her.
-"- " 55 A. Sekretær Skag, c/o 3. rådmann, her.

Bergen den 25. februar 1954.

Byggherre. Bergen Kommune.

Anmelder.

Ansvarshavende.

Tegn. kl. triplo

Beskrivelse:

§ 65, 75, 115. Se vedt. åpen bebyggelse.	Avstand fra nabo	Kfr. Situasjonsplan.
§ 48, 62.	Atkomstvei	Kfr. Situasjonsplan.

§ 75. Se vedt. åpen bebyggelse.

Ubebygd areal minst 4 m utstrekning	m²	Tidligere bebyggelse	m²
Dessuten ubebygd	m²	Prosjektert —»—	1.678 m²
Samlet ubebygd areal	m²	Samlet bebygd areal	m²
		Eiendommens samlete areal	m²

2000. 10-52. J.D.E.A.s

§ 132, 1 c.	Byggegrunnens beskaffenhet	Fjell med et jordlag av varierende dybde.
§ 132, 1 d.	Avledning av vann	Til offentlig ledning.
§ 61.	Vanntilførsel	Fra offentlig ledning.

Der skal redegjøres for:

1. *Kjellergulvs beliggenhet i forhold til forgreningspunktet på den offentlige kloakk som bygningen skal tilknyttes (høydetall).*
2. *Ledningers fall og dimensjoner (profiler).*
3. *Ledningers beliggenhet i forhold til forhåndenværende og framtidig terreng mellom bygning og gate samt i forhold til gatens reguleringslinjer og regulerte høyder (profiler).*

Anmeldes særskilt.

§ 79, 80, 81.	Fundament, grunnmur, isolasjon	Betong til fjell, utvendig isolert med asfaltemulsjon.
§ 71, 72, 75 og 114. Se vedt. åpen bebyggelse	Bygningens høyde	12 m (gavl)
§ 74.	Etasjeantall	Type C: 2 etasjer + kjeller + loft " U: 1 etasje
§ 80, 83, 113.	Yttervegger	Betong, innvendig isolert. Loft type C: Bindingsverk med supanel, papp, impregnerte plater, rupanel, papp og 9 mm gipsplater.
§ 82.	Innervegger	Bærende: Betong. Lettvegger: 1/4 sten tegl. Loft type C: Lettvegger med 9 mm gipsplater på begge sider.
§ 67.	Altaner, karnapper o. a. framspring	Balkonger stikker frem o.6 m.
§ 87, 97, 98.	Takkonstruksjon og tekningsmateriale	Sperrer, sutak, papp og röde, hollandske panner. Mot loft type C og himling type U: 9 mm gipsplater.
§ 73, 114.	Arker, tårn o. a. oppbygg	Ingen.
§ 88.	Gulvkonstruksjon	Betongdekker. Gulvbord på tilfarere. Isolasjon av glassvatt i mellomrommet.
§ 104.	Beboelsesroms høyde, areal og lysflate	Kfr. tegninger.
§ 104.	Beboelsesrom på loft	4 stk. hybler pr. hus type C.
§ 104.	Beboelsesrom i kjeller	Ingen.
§ 105—108.	Arbeidsrom og birom	2 boder pr. leilighet i kjeller.
§ 109—112.	Privet, W. C. og andre utrom	1 W. C. pr. leilighet + 1 W.C. på loft type C. Bossrom i kjeller.
§ 132.	Bygningens anvendelse	Bolig. 32 leiligheter à 4 rom og kjökken og 32 hybler type C. 7 leiligheter à 2 rom og kjökken type U.
§ 132, 2.	Særlige konstruksjoner	-
§ 89—93.	Trappeanlegg	Kfr. tegninger.
§ 94.	Heiser	Ingen.
§ 101.	Røykpiper	fra fyrrom, anmeldes særskilt.
Bgfsk. kap. 30.	Avtrekkspiper, ventilasjon	Avtrekkskanaler fra kjökken, bad og W. C.
Bgfsk. kap. 28.	Ildsteder, røykrør	1 fyrrom for hele rekken, anmeldes særskilt.
§ 66, 69.	Gatelinje, sokkel, resalit	Kfr. tegninger.
§ 68.	Utvendige trapper, lyskanaler	Ingen.
§ 69, 148.	Innhegning	Ingen.

HALFDAN B. GRIEG
ARKITEKT M.N.A.L. STRANDGT. 6
TLF. KONTOR 15986 TLF. PRIVAT 14655

BERGEN, 26. februar 1954.

Bergen
J. nr. 852
1954

MOTTATT
- 8 MRS 1954
BYGNINGSINSPEKT

MOTTATT
- 8 MRS 1954
BYGNINGSSJEFEN

Bygningssjefen i Bergen,
Ström gaten lo,
h e r .

Anmeldelse av boliger på Strimmelen.

Herved oversendes byggeanmeldelse for boligbyggene på Strimmelen. Det samlete antall leiligheter er 285, og hybelleiligheter 32, som fordeler seg 4 typer hus.

Samtidig sökes om dispensasjon fra trappebestemmelser i husene av type D.

Ærbödigst

Halfdan B. Grieg.

HBG/OL.

HALFDAN B. GRIEG
ARKITEKT M.N.A.L. STRANDGT. 6
TLF. KONTOR 15 986 TLF. PRIVAT 14 655

BERGEN, 6/5/1954.

BERGEN
J.N. 1840 54
VANL.

Bergens Selveråd
J. nr. 1233
1954

-8 MAJ 195.
BYGNINGSSJEFEN

BYGNINGSSJEFEN
J. nr. 460
1954.

HBG/RS.

Bygningssjefen i Bergen
Strömgaten 10.

Tilleggsmeddelelse. Strimmelen.

Det refereres til tidligere anmeldelse for type C og G på Strimmelen. Herved oversendes 3 sett reviderte tegninger, idet det er gjordt følgende forandringer:

1. Justering av fasaden.
2. Innredning av törkerom i kjeller og en del forandringer av boder.
3. Foröking av kjökkenene på bekostning av forstue. Dette er gjordt etter avtale med Statsfysikus som ikke kunne godkjenne den tidligere störrelse på kjökkenene.
4. Justering av mål i stue og balkong.
5. Justering av takvinklene og derav følgende små forandringer av plan på loft.

Som fremgår herav er de foretatte forandringer ubetydelige og en håper derfor at de ikke vil forårsake forsinkelse i behandling av byggeanvendelse.

Ærbödigst

Halfdan B. Grieg

Vedlegg:
3 sett tegninger.

jnr.460/54

Sendes helserådet for å vedlegges det derværende eksemplar av byggeanmeldelsen.

Bygningssjefen i Bergen den 19. mai 1954

F.Chr.Mohn

bem.

Blanketten er utformet i samarbeid med Statens Bygningstekniske etat og skal godtas i alle kommuner. BF87 kap.14.1

[X] **SØKNAD OM BYGGETILLATELSE**
for arbeid etter plan- og bygningsloven, jfr. pbl § 93
(søknad m. vedlegg fylles ut og leveres i 2 eksemplarer)

MELDING OM ARBEID etter plan- og bygningsloven
- [ ] - driftsbygning i landbruket, § 81
- [ ] - varige konstruksjoner og anlegg, § 84
- [ ] - mindre byggearbeid på bolig-eiendom, § 86 a
(ved melding fylles kun ut rubrikker merket M)

Til bygningsrådet i Bergen

OPTISK 17 JULI 2000 ARKIVERT

KOMM.AVD. BYUTVIKLING Byggesaksavd. 27 AUG. 1993 S.nr.: 931420

Kommunenr.	Bygningsnr.	Løpenr.
Godkjent	**Igangsatt**	**Tatt i bruk**
19	19	

Søknaden / meldingen gjelder

M Eiendom/ byggested	Gnr. 161	Bnr. 1037/1038	Festenr.	Seksjonsnr.		
	Adresse Strimmelen Borettslag					
M Arbeidets art	[ ] Nybygg	[ ] Påbygg/ tilbygg	[X] Endring	[ ] Riving	[ ] Masseuttak/ fylling	
	[ ] Annet	- beskriv				
M Byggets art	[X] Bolig	[ ] Garasje	[ ] Uthus	[ ] Fritids-bolig	[ ] Drifts-bygning	
	[ ] Annet	- beskriv				

Melding til GAB
Fylles ut av kommunen

Melding sendt
Dato
Dato
Dato
Påbygg / tilbygg
Bygningstype
Næringsgruppe
Type byggherre

Dispensasjonssøknad

pbl § 7 (§ 86)	Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i:	[ ] Plan- og bygningslov	[ ] Bygge-forskrift	[ ] Vedtekter [ ] Plan
	Dispensasjonen gjelder:			

Koordinater
Kartplate
Koordinatsystem
X-koordinat
Y-koordinat
Z-koordinat

Vedlegg

M pbl § 94.3 BF 87 kap. 14	[X] Gjenpart av nabovarsel	[X] Situasjonsplan påført naboers/gjenboers navn			
	[X] Fasade-tegninger	[ ] Etasjeplan	[ ] Snitt	[ ] Konstruksj.-tegninger	[ ] Statiske beregninger
	[ ] Rapp. om grunnundersøkelser	[ ] Uttalelser/samtykke fra andre off. myndigheter			
	Andre vedlegg: Notat fra Arkitektkontoret Grieg av 02.08.1993.				

Byggesaksreferanse mm.	
Kode	Nr. (7 pos.)
Kode	Nr. (7 pos.)
Kode	Nr. (7 pos.)

Underskrift

Byggearbeidet vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i plan- og bygningslov, byggeforskrift, vedtekter, reguleringsplan med tilhørende bestemmelser og annen lovgivning.

M Byggherre	M Søker / melder
Navn: Strimmelen borettslag	Navn: Arkitektkontoret Grieg
Adresse: v/styreleder Egil Larsen, Strimmelen 8	Adresse: Fantoftveien 44, Postboks 40,
Postnr. 5030 Poststed Landås Tlf.	Postnr. 5036 Poststed Fantoft
[ ] Enkeltperson [ ] Offentlig virksomhet [X] Selskap / lag	Tlf. 05286620
Dato 23.08.93 Sign. Bergen og Omegn Boligbyggelag (BOB) Jan Korstvedt	Dato Sign. arkitektkontoret Grieg Lorenta Grieg

K-blankett **5131** Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 6-87

OPPLYSNINGER TIL SØKNADEN/MELDINGEN

Mangelfull utfylling og/eller mangelfulle tegninger kan forsinke saksbehandlingen

Byggetomt og bebyggelsen

M Regulert område ☐ Ja ☐ Nei — Tillatt utnyttelsesgrad

M Oppmålt tomt ☐ Ja ☐ Nei — Tomteareal

M Avstander pbl § 70, BF 87 kap. 30, Vegloven

Minste avstand fra det planlagte bygg til:

Nabogrense	Vegmidte	Annen bygning

Avstanden er målsatt på situasjonsplan ☐ Ja ☐ Nei

Går det høyspent kraftlinje/kabel over tomta ☐ Ja ☐ Nei

Atkomst Vegloven pbl §§ 66,67

Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel

☐ Riksveg/fylkesveg — Er vegsjefens avkjøringstillatelse gitt ☐ Ja ☐ Nei

☐ Kommunal veg — Er kommunenes avkj. tillatelse gitt ☐ Ja ☐ Nei

☐ Privat veg — Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring ☐ Ja ☐ Nei

M Gir arbeidet endrede avkjøringsforhold ☐ Ja ☐ Nei

M Bygge-grunn

☐ Fjell ☐ Grus ☐ Sand ☐ Leire ☐ Annet -beskriv

M Fundament

☐ Grunnmur ☐ Bankett/såle ☐ Peler ☐ Annet -beskriv

M Vann-forsyning pbl §§ 65,67

Tilknyttet ☐ -offentlig vannverk ☐ -privat vannverk ☐ -annen privat vannforsyning innlagt vann

☐ Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann -beskriv

M Avløp pbl §§ 66,67

☐ Off. avløps-anlegg ☐ Privat avl.-anl.

Skal det install. vannklosett ☐ Ja ☐ Nei

Foreligger utslippstillatelse ☐ Ja ☐ Nei

M Drenering BF 87 kap. 42

☐ Selv-drenering ☐ Kultgrøft ☐ Rør

Drensvann føres til: ☐ Avløpssystem ☐ Terreng

M Overvann

Takvann/overvann føres til: ☐ Avløpssystem ☐ Terreng

Heis pbl § 106a, BF 87 kap. 18

Skal bygningen ha heis ☐ Ja ☐ Nei Dersom ja, kreves egen søknad

M Bebyggelsen pbl §§ 70-73, BF 87 kap. 23, BF 87 kap. 30-39

	Eldre bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum
Antall etasjer			
Antall bruksenheter (boliger)			
Bruksareal (NS 3940)	m²	m²	m²
Bebygd areal (brutto grunnflate)	m²	m²	m²

Melding til GAB

Fylles ut av kommunen

Materialer i bærekonstr.

-vertikale konstr. (maks. 3 kryss)

1 Tre, 2 Lett-betong, 3 Betong, 4 Metall, 5 Tegl, 9 Annet

- horisontale konstr. (maks 3 kryss)

1 Tre, 2 Lett-betong, 3 Betong, 4 Metall, 9 Annet

Materiale i yttervegg (maks 3 kryss)

1 Tre, 2 Lett-betong, 3 Betong, 4 Metall, 5 Tegl, 9 Annet

Oppvarming (maks 1 kryss)

0 Ved, 1 Oljefyr-anlegg, 2 Oljefyr ildsted, 3 El., 4 Oljefyr-anl./el., 5 Oljefyr-anl./ved, 6 Oljefyr ildst./el., 7 Oljefyr ildst./ved, 8 El./ved, 9 Annet

Etasje-spesifikasjon

Etg.	ant. boliger	Bruksareal bolig	annet	totalt
Sum				

Boligspesifikasjon/bygningens adresse

Bolig nummer	Bruks-areal til bolig	Ant. rom	Kjøk. -kode	Antall bad	Antall WC	Adressenavn	Gate/omr. kode el. gnr.	Hus nr. eller bnr.	Evt. bokst./ festenr.	Evt. under-nr.

TEKNISKE KRAV

skriv ikke her

BF 87 kap. 12 — Brukes sentralt godkjente materialer og systemer: ☐ Ja ☐ Nei

Brann-vern

Bygningen oppføres i bygningsbrannklasse

☐ 1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4

☐ Ikke krav -beskriv

BF 87 Del 3

Har forskriftene krav til		Er evt. krav oppfylt		- dokumentert i vedlegg/tegning nr.
- branncelleinndeling	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
- arealgrenser/ brannvegger	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
- rømningsveier	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
- brannalarm/røykvarsler	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
- slukningsredskap	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
- brannventilasjon/ sprinkler	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	

BF 87

Har forskriftene krav til		Er evt. krav oppfylt		- dokumentert i vedlegg/tegning nr.
Kap. 41 - rom	☒ Ja	☐ Ja	☐ Nei	
" 23:2, 41 og 43:2 - tilgjengelighet for funksjonshemmede	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
" 42 - grunn og fundamenter	☒ Ja	☐ Ja	☐ Nei	
" 43 - bygningsdeler	☒ Ja	☐ Ja	☐ Nei	
" 44 - trapp og rampe	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
" 45 - heis,rulletrapp,rullende fortau (tekniske krav)	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
" 46 - sanitæranlegg	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
" 47 - ventilasjonsanlegg	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
" 48 - elektriske installasjoner og antenner	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
" 49 - røykkanal og varmeanlegg	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
" 51 - bæreevne og sikkerhet	☒ Ja	☐ Ja	☐ Nei	
" 52 - lydforhold	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
" 53 - varmeisolasjon og tetthet	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
" 54 - tilfluktsrom	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	

De tekniske kravene i plan- og bygningsloven og byggforskriftene anses oppfylt dersom det benyttes metoder, materialer og utførelser etter Norsk Standard (NS), men bygningsmyndighetene kan ikke kreve at Norsk Standard blir fulgt. Brukes andre metoder, materialer eller utførelser, kan det bli nødvendig å dokumentere at valgte løsninger er holdbare. Dette kan medføre lenger saksbehandlingstid.

SØKNAD OM BYGGETILLATELSE OG MELDING OM TILTAK ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Planløsningsblad G 241.010 - Byggesaksbehandling fra Norges byggforskningsinstitutt gir retningslinjer for utfylling av blanketten. De viktigste avsnitt er:

Krav til søknaden/ meldingen

Byggeforskriftenes kap. 14 angir nærmere detaljer for søknadens/meldingens innhold og utforming. Kap. 15 behandler spesielt melding om mindre byggearbeid på boligeiendom.
Med mindre bygningsrådet i det enkelte tilfelle finner det overflødig, skal søknaden som regel ha følgende vedlegg:

- beskrivelse
- situasjonsplan som viser tiltaket /anlegget med omgivelser
- planer, snitt og fasader i mål 1:100
- statiske beregninger eller annen dokumentasjon som viser at kravene til bæreevne og sikkerhet i byggeforskriftens kap. 51 er oppfylt
- gjenpart av nabovarsel etter plan- og bygningslovens § 94 pkt. 3.

Krav til situasjonsplan

Det eller de planlagte byggearbeidene eller meldepliktige tiltakene skal tegnes inn på kartet. Alle nye bygningsformål bør fargelegges eller avmerkes spesielt på kartkopiene. Situasjonsplanen/ kartet skal vise følgende:

- grunnriss av bygningen påført ytre hovedmål
- ev. terasse, støttemur, utvendig trapp eller levegg forbundet med bygningen
- møneretning på taket
- forslag til sokkelhøyde (overkant grunnmur) og/ eller til høyde på overkant golv (ved golv på grunnen). Høydene angis i meter over havet beregnet ut fra cotehøydene angitt på kartet.
- avstand fra bygningen /anlegget til nærmeste nabogrenser, til ev. andre bygninger på eiendommen og til vegens/kjørebanens midtlinje.
- avkjørsel til offentlig veg med angitt stigningsforhold på avkjørselen
- biloppstillingsplasser m/snuplass og ev. forslag til plassering av garasje
- større terrengforandringer, frittliggende støttemurer o.l.

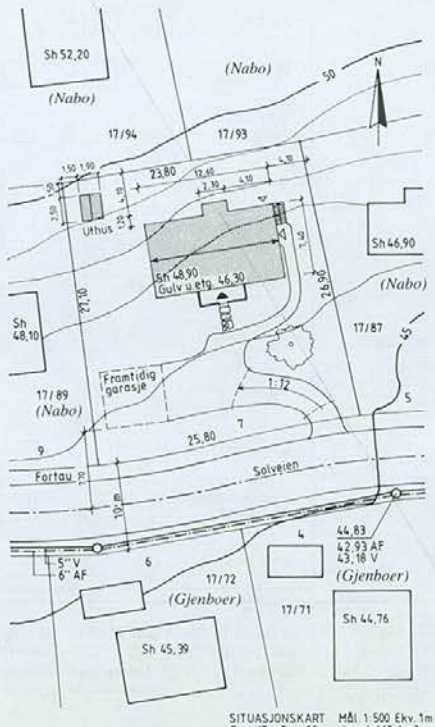
Nabovarsling

I henhold til plan- og bygningslovens § 94 er man pliktig til å varsle naboer og gjenboere ved søknad om byggetillatelse. Det samme gjelder ved innsending av melding til bygningsrådet. Eventuelle merknader eller protester fra naboene må være kommet til bygningsrådet innen to uker etter at varslet er sendt. Nabovarsling bør foretas på fastsatt skjema, og kvittert gjenpart av varselbrevene skal vedlegges søknaden / meldingen.

Dispensasjonssøknader

Hvis det planlagte byggearbeidet krever dispensasjon, d.v.s. fritak fra bestemmelser i lov, forskrift, reguleringsplan o.l., må dette angis på søknadsskjemaet. Det kan f.eks. gjelde høyere utnyttingsgrad enn gjeldende regulering gir adgang til, mindre avstand fra offentlig veg enn veglovens bestemmelser, dispensasjon fra brannkapitlene i byggeforskriften o.a. Slike søknader bør begrunnes og som regel drøftes på forhånd med angjeldende myndighet som ofte vil kunne opplyse om dispensasjonsøknaden har rimelig sjanse til å bli innvilget. Det må som regel foreligge særlige grunner for at dispensasjon skal kunne gis.

Situasjonsplan som viser enebolig, uthus og forslag til plassering av framtidig garasje:



Naboer og gjenboere som er angitt på kartet, skal ha nabovarsel.

Eneboligen krever byggetillatelse etter søknad til bygningsrådet.

Uthuset kan oppføres etter melding til bygningsrådet, hvis ikke bygningsrådet / bygningssjefen innen tre uker krever innsendt vanlig søknad om byggetillatelse.

Framtidig oppføring av garasje vil kreve byggetillatelse etter søknad da garasjens avstand til vegens midtlinje er mindre enn 12,5 m. Dette forutsetter dispensasjon fra veglovens § 29.

NOTAT

VEDRØRENDE SØKNAD OM BYGGETILLATELSE FOR BALKONG-UTVIDELSER VED STRIMMELEN BORETTSLAG.

KOMM.AVD. BYUTVIKLING
Byggesaksavd.
27 AUG. 1993
S.nr.: 931420

På vegne av Strimmelen Borettslag søkes med dette om byggetillatelse til utvidelse av balkonger som anvist på vedlagte tegningssett:

240c	0.001	Oversiktsplan
240c	0.002	Plan fasade blokk A
240c	0.003	Plan fasade blokk B
240c	0.004	Plan fasade blokk C/G
240c	0.005	Plan fasade blokk D1
240c	0.006	Plan fasade blokk E2/D3

Bakgrunn for borettslagets ønske om utvidelse av balkonger er at

- De opprinnelige balkongene er gjennomgående for grunne for hensiktsmessig utnyttelse av uteplassene
- Balkongkonstruksjonene dekker ikke utvendig tilkomst til alle vindusflater, hvilket vanskeliggjør renhold av glass.
- Balkongbrystningene er utført som betongkonstruksjoner som nå nærmer seg 30 års levetid. Store deler av brystningene er i dårlig forfatning, og vedlikehold/oppgradering av disse er komplisert og svært kostnadskrevende.

På denne bakgrunn ønsker borettslaget å gå over til nye konstruksjonstyper som både letter vedlikehold, og øker bruksmulighetene.

Etter vurdering av ulike alternativer konkluderer borettslaget med at lette utenpålagte konstruksjoner er mest formålstjenlig, både konstruktivt, vedlikeholdsmessig og kostnadsmessig.

Gjennomgående foreslåes derfor utkragede aluminiumsrammer med platemateriale i brystning, og trykkimpregnert tremverk i gulv, samt underliggende dryppsikring i hver balkongflate.

Blokk A.

Nåværende balkongbrystninger fjernes i sin helhet, og nye balkonger med fremskutt brystning etableres med utenpålagt rammeverk og bakenforliggende laminatplater.

Blokk B.

Utførelse tilsvarende blokk A.

Blokk C/G.

Nåværende betongbrystning i balkong foran soverom skjæres ned, og ny balkong på samtlige tverrstilte saltakshus etableres i hele gavlbredden. Bærekonstruksjon utføres i aluminium. Midtre balkongdel trekkes lengst frem, og kles med trepanel som husgavlene, mens sidepartiene kles utvendig med glatt platemateriale. De mellomliggende lave saltaksbygg gis ny balkong like over markplan, med trepanel-kledning.

Blokk D1.

Høyblokkens midtre balkong bibeholdes som idag. Øvrige balkonger trekkes frem som aluminiumskonstruksjoner med utenpålagte glatte platekledninger. Der etableres i tillegg ny balkong frem til gavlvegg, for å gi tilkomst for utvendig vindusvask.

Blokk D2/D3.

Utførelse som blokk D1, men 3 av de eksisterende brystningsliv beholdes i sin nåværende form.

Ved de foreslåtte løsninger opprettholdes rytmen i bebyggelsen, ved at sprang i de nye balkonglivene følger bygningsmodulene. Videre er enkelte soner av nåværende betongbrystninger bibeholdt, mens ny balkonger er gjort mest mulig nøytrale. Derved ønskes oppnådd videreføring av bebyggelsens nåværende særegne karakter.

Fargesetting både på panelbrystninger og platebrystninger forutsettes gjennomført i henhold til bebyggelsens nåværende fargekoding.

Balkongutvidelsene gjelder kun fasader som vender mot vest.

Etter anmodning fra borettslaget ber vi om hurtig saksbehandling.

Bergen, 02.08.1993
ARKITEKTKONTORET GRIEG

Lorentz Grieg

arkitektkontoret Grieg

Bergen, 24.01.1994
LG/akh

Byggesaksavdelingen
Bergen Kommune
Rådhuset
5017 BERGEN

KOMM.AVD. BYUTVIKLING
Byggesaksavd.
25 JAN. 1994
S.nr.: 931420

Vedr.: Strimmelen borettslag. Utvidelse av balkonger.
G.nr. 161, br.nr. 1037/1038.
Deres saksnr. 931420. Endring av byggemeldingstegninger.

Med henvisning til ovennevnte sak, der byggemelding ble sendt fra vårt kontor i august 1993 anmerkes følgende:

På bakgrunn av pågående arbeid med kommunedelplan for Landås har vi hatt diskusjoner med Byggesaksavdelingen og Planavdeling v/Trine Hvoslef. Diskusjonene har ført til at byggherren (Strimmelen borettslag) har valgt å endre sitt forslag til utvidelse av balkonger. Ny foreslått løsning er beskrevet i "Avklaringsmøte med Planavdeling" datert 06.01.94 (som er vedlagt her), samt følgende tegninger fra Arkitektkontoret Grieg: 240c/0.007-0.014 (vedlagt her i 3 kopisett).

Som hovedprinsipp for ny foreslått utførelse anføres følgende:

- Bæresystem for utvidede balkonger er stålrammer.
- Dekker i nye balkonger er betong.
- Brystninger i nye balkonger er betong.
- De eksisterende karakteristiske matriseforskalede betongbrystninger med relieffmønster vil bli gjenbrukt for å opprettholde bebyggelsens karakteristiske preg.
- Forøvrig henvises til nevnte møtereferat og tegningssettet.

FANTOFTVEIEN 44 - BOKS 40
5036 FANTOFT - BERGEN - NORWAY
TELEFON 05 28 66 20 - TELEFAX 05 28 84 63

FORETAKSNR. 5013200
BANKGIRO 5205.64.61019

BOLIGTELEFONER:
ANDREAS GRIEG ARK. MNAL NPA - 05 31 09 45
LORENTZ GRIEG ARK. MNAL NPA - 05 13 69 71

På denne bakgrunn anmodes på vegne av byggherren om at denne dokumentasjon med tilhørende tegninger legges til grunn for søknad om byggetillatelse.

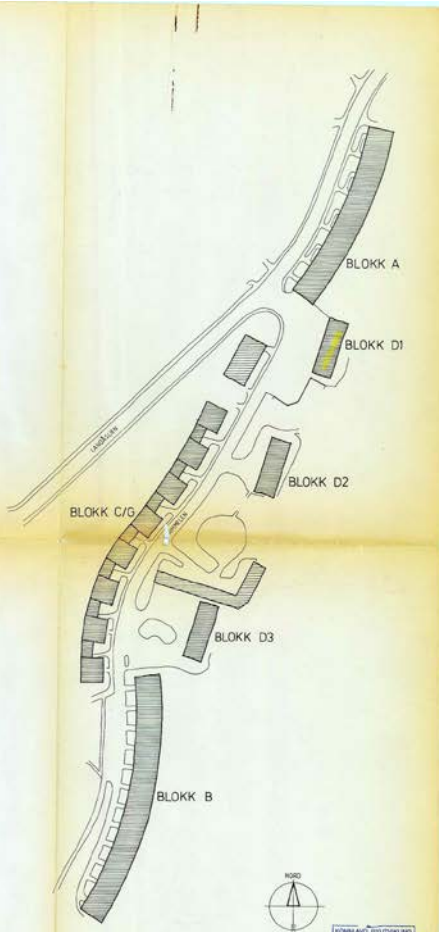
Med vennlig hilsen
ARKITEKTKONTORET GRIEG

Lorentz Grieg

Vedlegg.

Kopi m/vedlegg sendt:
Strimmelen borettslag v/styreformann Egil Larsen
BOB v/ing. Jan Korstvedt
Planavdeling v/Trine Hvoslef





KOMMUNAL BYUTVIKLING
Byggesaksavd.
27 AUG 1993
Saksnr. 93/1420

Tegn. LG	Prosj. STRIMMELEN BORETTSLAG BALKONGUTVIDELSER	
Kontr.		
Målest. 1:1000	Tegn. SKISSE OVERSIKTSPLAN	
Dato	Prosj. nr. 240 C	Dokum. 0.001

BERGEN KOMMUNE

Byutvikling

STRIMMELEN BORETTSLAG
STRIMMELEN 8
5030 LANDÅS

Deres søknad av 23.08.93 Vår ref. Arkiv 5210 Snr 931420 Bergen, 5.3.1998

F E R D I G A T T E S T

i henhold til plan- og bygningslovens paragraf 99.

Byggeplass:STRIMMELEN Eiendom: 0-0161-1037

Byggherre :STRIMMELEN BORETTSLAG Adr.: STRIMMELEN 8

Ansvarsh. :KNUTSEN HELGE S Adr.:

Arbeidets art: FASADEENDRING Bygningens art: BOLIGBYGG

Søknaden om byggetillatelse mottatt: 27.08.93
Byggetillatelse gitt.....: 15.02.94

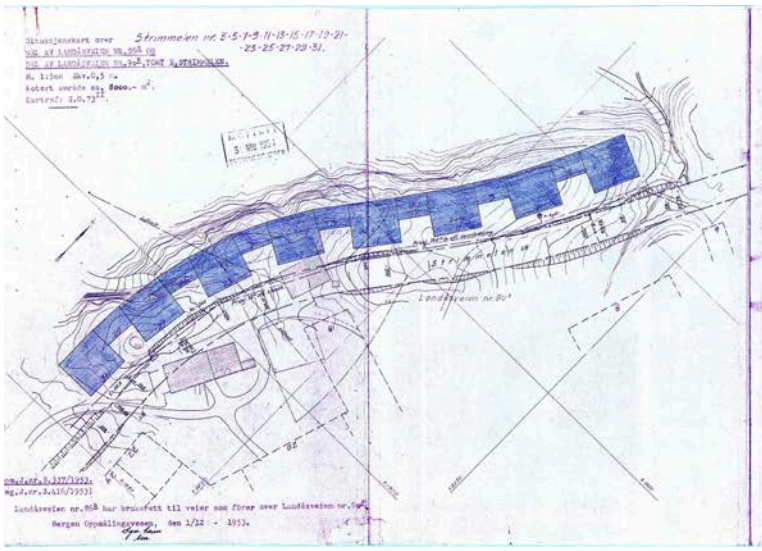
Arbeidet er besiktiget. Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i plan- og bygningslovgivningen.

Særskilt tillatelse fra bygningsrådet må innhentes før bygning eller del av bygning tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen.

BYGGESAKSAVDELINGEN

Per Edvardsen
bygn.inspektør

Byggesaksavdelingen
Bergen Rådhus, 5017 Bergen • Telefon: 55 56 63 10 • Telefax 55 56 63 33



Situasjonskart over Strimmelen nr. 5-5-7-9-11-13-15-17-19-21-23-25-27-29-31.
DEL AV LANDÅSVEIEN NR. 86A OG
DEL AV LANDÅSVEIEN NR. 90A, TOMT A, STRIMMELEN.
M. 1:500 Ekv. 0,5 m.
Avtrent område ca. 8000.- m².
Kartref: 2.0.73.

Landåsveien nr. 86A har bruksrett til veier som fører over Landåsveien nr. 90A.

Bergen Oppmålingsvesen, den 1/12 - 1953.

Gnr. 136/53.

Planlagte tomtegrenser.

Planlagt bygning.

Eksisterende bygning.

Eksisterende bygning som skal fjernes.

Eksisterende bygning som skal bevares.

Planlagt terrengmur.

Eksisterende terrengmur.

Planlagt gjerde.

Eksisterende gjerde.

Planlagt trapp.

Eksisterende trapp.

Planlagt vei.

Eksisterende vei.

Planlagt fortau.

Eksisterende fortau.

Planlagt kjørbar gangvei.

Eksisterende kjørbar gangvei.

Planlagt gangvei.

Eksisterende gangvei.

Planlagt sti.

Eksisterende sti

DOKUMENTER SOM IKKE ER SKANNET I DENNE SAK

Gnr.: 161 Bnr.: 1037 År: 1993

- [x] Gjenpart av nabovarsel
- [ ] Protest/merknad
- [x] Korrespondanse
- [x] Uttalelser fra kommunale etater/avdelinger
- [ ] Uttalelser fra andre offentlige instanser
- [x] Diverse tegninger/kart DETALJER FOR STATISKE BEREGNINGER + FORSLAG TIL ENDRING
- [x] Ansvar og kontrollskjema
- [x] Statiske beregninger
- [ ] Byggebeskrivelser



DOKUMENTER SOM IKKE ER SKANNET I DENNE SAK

Gnr.: 161 Bnr.: 1037 År: 1954

- ☐ Gjenpart av nabovarsel
- ☐ Protest/merknad
- ☒ Korrespondanse
- ☒ Uttalelser fra kommunale etater/avdelinger
- ☐ Uttalelser fra andre offentlige instanser
- ☒ Diverse tegninger/kart
- ☐ Ansvar og kontrollskjema
- ☒ Statiske beregninger
- ☐ Byggebeskrivelser



BYGNINGSSJEFENS KONTOR
BYGNINGSINSPEKTØREN

MOTTATT 20 SEP 1957 BYGNINGSINSPEKT

JNR. 002014 | MOTTATT -4 SEP. 57 | BERGEN HELSERÅD

Til helserådets ordfører.

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

under 25. febr. 19 54 anmeldte nybygg på Strimmelen 3 - 31, blokk C1-C4 og G1-G3

er ferdig til innflytning.

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

Bergen den 2. sept. 19 57.

Bygningsinspektøren
Søndre Distrikt
Hs. Nysæther

Hr. Bygningsinspektøren i Bergen.

Eiendommen Strimmelen nr. 3 - 31. er undersøkt.

Der kan gies tillatelse til innflytning.

Bergens helseråd den 23. sept. 19 57.

ordfører.

1000. 2-53. B. D. & Co.

~~Avtrekk fra noen av kjökkenene~~ er fört fra kjökken-skap.

1 soverom i hver leilighet mangler friskluftventil. Omhandlede bygg må på forskjellig måte sies å være lite tilfredsstillende. Entreen er utformet som forstue med vindu. Der er ikke ventilasjon. Adkomst til W.C. skjer fra f[redacted] stuen. Forstuen benyttes i flere tilfelle som spisestue. I det ene soverom samt i stue er hele veggbredden nyttet til vindu som går helt opp under tak. I begge rommene er der et vindu som kan åpnes. Det störste vindu i hvert av rommene har fast ramme utvendig og innvendig ramme som er hengslet i overkant. Hengsler og ramme er neppe sterke nok til å bære vinduet. Dette vil etterhvert neppe kunne lukkes igjen når det har vært åpnet for vasking.

BERGEN HELSERÅD den 23.september 1957.

Einar Öxnevad

Ingniør F.K.Christie.
Christies gate 12.
H e r.

Jnr. 133/58.
PM/ET.

Ad: Landåslien nr. 15-31. Strimmelen nr. 4, nr. 8 og nr. 20.
Strimmelen nr. 3-31 og Strimmelen nr. 24-46.

Etter å ha mottatt Deres byggeanmeldelse av 30/9-1961 angående ventilasjonsanlegg i ovennevnte eiendommer har saken igjen vært forelagt helserådet som uttaler:

" Byggeandragendet anbefales innvilget.

Ventilasjonsanleggene må tilfredsstille ventilasjonsreglenes § 5, pkt 1 og 2.

Det må sørges for effektiv ventilasjons av klækott i kjeller."

I henhold hertil approberes byggeanmeldelsen.

Bergen, den 18. desember 1961.

Tom Doran.

F. Chr. Mohn.

DOKUMENTER SOM IKKE ER SKANNET I DENNE SAK

Gnr.: 161 Bnr.: 1038 / 1037 År: 09/01/96

- ☐ Gjenpart av nabovarsel
- ☐ Protest/merknad
- ☐ Korrespondanse
- ☒ Uttalelser fra kommunale etater/avdelinger
- ☐ Uttalelser fra andre offentlige instanser
- ☐ Diverse tegninger
- ☐ Ansvar og kontrollskjema
- ☐ Statiske beregninger
- ☐ Byggebeskrivelser



DOKUMENTER SOM IKKE ER SKANNET I DENNE SAK

Gnr.: 161 Bnr.: 1035+1037 År: 1955

- ☐ Gjenpart av nabovarsel
- ☐ Protest/merknad
- ☐ Korrespondanse
- ☒ Uttalelser fra kommunale etater/avdelinger
- ☐ Uttalelser fra andre offentlige instanser
- ☐ Diverse tegninger/kart
- ☐ Ansvar og kontrollskjema
- ☐ Statiske beregninger
- ☐ Byggebeskrivelser



Skap

MOTTATT
19 SEP 1955
BYGNINGSINSPEKT

BYGNINGSSJEFEN
J. nr. 1585
1955

MOTTATT
19 SEP 1955
BYGNINGSSJEFEN

Byggeanmeldelse.

Dette skjema anvendes for reparasjon, ombygning og forandring av eldre bygning, oppførelse av skur o. l. Det innleveres med bilag i tre eksemplarer. Anmeldelsen skal inneholde nøyaktig beskrivelse og være ledsaget av de fornødne tegninger. Alle mål som er nødvendig for å prøve byggverkets lovlighet, skal være innskrevet i tegningene og angitt i teksten. De anvendte materialer skal betegnes på en lett kjennelig måte i planene. Angår anmeldelsen forandring av eldre bygning, må tegningene tydelig vise bygningen som den er, og således som den tenkes forandret. Tegningen skal være signert.

Arbeidet må ikke påbegynnes før approbert anmeldelse foreligger.

Varsling innsendes til bygningsinspektøren etter hvert som bygningen skrider fram.

Arbeidstilsynet
BERGEN
Jnr. 1284 1955

JNR. 002575 | MOTTATT 22 SEP. 55
BERGEN HELSERÅD

Til
Bygningssjefen. i Bergen

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved, at etternevnte byggearbeider aktes utført etter nedenstående beskrivelse og vedlagte tegninger på

eiendom hr. Strimmelen

Som bilag følger: (Tegningene må foldes etter skjemaets størrelse.)

Det attesteres at følgende naboer er varslet i h. t. bglv. § 123, 3:

Tegn. in triplo

Bergen den 8 sept. 19 55

Byggherre | Anmelder. | Ansvarshavende.

pa Dipl. Ing. Knare Backer
Ingeniør- & Entreprenørforretning
adr. Strimmelen, Landåslien

52.50

Rolf W. Beck

Beskrivelse:

Provisorisk barakke for byggearbeidet på Strimmelen.
Skal fjernes om ca. 2 år.
Vegger og himlinger er utført av fabrikkfremstilte Arco-elementer (1,22 × 2,44 m).
Gulv er utført av treullsbelegg, kaldtdekning av bygningsmasse.

3000. 1-55. J.D.B. A.s

DIPL. ING. KAARE BACKER

INGENIØR & ENTREPRENØRFORRETNING

CENTRALBORD 332773 - TELEGRAMADRESSE: BYGGEBACKER

MOTTATT
19 SEP. 1955
BYGNINGSINSPEKTØREN

RWB/ES

OSLO, 8. september. 1955.
Wesselsgt. 8

MOTTATT
15. SEP. 1955
BYGNINGSSJEFEN

Bygningsjefen i Bergen,
Strømsgt. 10,
B e r g e n.

Herved anmeldes en provisorisk barakke for byggearbeidet på Strimmelen.

Den skal fjernes om ca. 2 år.

Barakken er allerede oppført idet jeg gikk ut ifra at en bygningsanmeldelse var unødvendig.

P.g.a. manglende elektrisk kraft har jeg imidlertid måttet innlegge et oljefyringsanlegg (type Calorex).

Det ble da nødvendig og anmelde dette til brannvesenet, som da igjen har forlangt en bygningsanmeldelse for hele barakken.

Oljefyringsanlegget skal foruten oppvarming også brukes til tørk av våte arbeidsklær, og jeg vil derfor anmode om at anmeldelsen vil bli behandlet så fort som mulig.

jnr.1585/55
FCM/JR

Ingeniör Kaare Backer,
H e r.

Ad.Strimmelen 3-31.Anleggsbarakk.

Deres byggeanmeldelse av 8/9.55 har vært forelagt bygningsrådet som under 28/11.55 fattet slikt vedtak:

"Bygningsrådet godkjenner byggeanmeldelsen på vilkår av:

1. At der ikke oppbevares ildsfarlige eller brannfarlige saker i anleggsbarakken.
2. At fyrrommet utföres med minst brannherdige materialer B.30.
3. At bygningsinspektören får höve til å påby eventuelle forbedringer som etterhånden måtte vise seg berettiget.
4. At der nyttes kagger i törrprivetene og ordnes med tömming ved Bergen Renholdsverk.
5. At der avdeles eget rom til garderobe.
6. At kjökken får tilfredsstillende innredning for oppvask av servise.
7. At kjökken ventileres tilfredsstillende.
8. At barakken fjernes når byggearbeidet er avsluttet,kfr.bglvs. § 120".

I henhold hertil approberes byggeanmeldelsen.

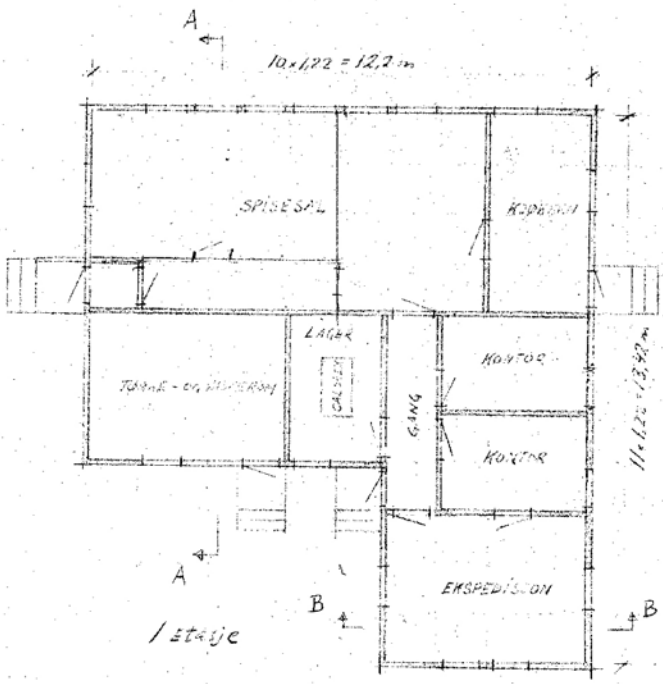
Bestemmelser i bygningslov og forskrifter må följes.

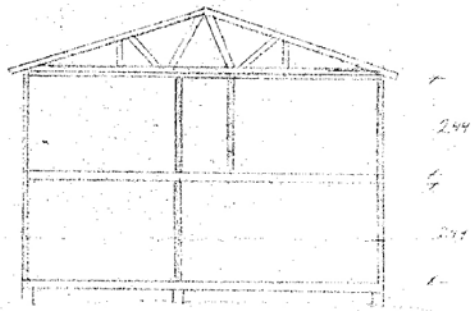
I henhold til gjeldende bestemmelser må materialkontorets tillatelse foreligge för arbeidet settes i gang.

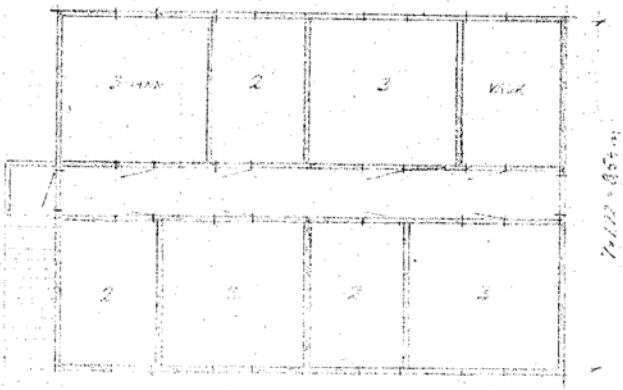
Bygningsinspektören må likeledes varsles.

Bergen den 1. desember 1955

F.Chr.Mohn
kst.







19 SEP. 1955
BYGNINGSINSPEKT

15. SEP. 1955
BYGNINGSSJEFEN

JNR. 002575 | MOTTATT 22 SEP. 55
BERGEN HELSERÅD

Arbeidstilsynet
BERGEN
Jnr. 1284 1955

APPROBERT
VED BYGNINGSSJEFENS KONTOR
på de i skriv av 1 DES. 1955 satte betingelser
BERGEN DEN 1 DES. 1955 19
ATTESTERES

PROVISORISK BARAKKE
FOR BYGGEARBEIDET PÅ
STRIMMELEN

DIPL. ING. ARNE BACHER

Anm. No. 310

Stadskonduktøren
J.nr. 2785/18

Bygningsinspektør
J.No. 690
1918.

Anmeldelse

Landaasveien b.nr. 86 a.

Til Stadskonduktøren.

Herved anmeldes, at der i Eiendom No. Gn. nr. 17 Bn. nr. 5.

tilhørende Johannes Olsen Strimmelen

agtes utskilt en parcel saaledes som avmarket grønt paa vedlagte skisse.

1 eksemplar

Bergen den 30te November 1918.

Johannes Olsen Strimmelen

Innsendes til stadskondukturen, idet anbefales til hans fortsatte behandling.

Bygningsinspektøren
Søndre District

4/12 18

Mo. Trachsel

Approberet.

Bergens Stadskonduktørkontor 4 Dec. 1918.

G. Brun.
Kst.

BERGEN KOMMUNE

Bygningssjefens kontor
Bygningsinspektøren

Løpe nr. .....

Attest.

Herved bevidnes vedkommende eiendom nr. Strimmelen 3-31,

at det av herr Dipl. Ing. Kaare Backer

under 8/9. 1955 anmeldte arbeide er lovlig, såvidt angår

oppföring av midlertidig kontor-og boligbarakk.

Forbehold: Barakken fjernes så snart byggearbeidet på Strimmelen-projektet er avsluttet.

Bergen den 9. mars 1957.

Gebyr til bykassen kr. 52.50.
Betalt

Bygningssjefens kontor den .....
for bygningssjefen

Bygningsinspektøren
Søndre Distrikt

.....

2000. 12-56. B. D. & Bo.

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10
boligselgere kjøper boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig *unntatt* enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr *inkl.* enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no


Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.
Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel, omsorg og trygghet.
For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for å gi flere barn et trygt og godt hjem.
For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.
aktiv. + SOS BARNEBYER

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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Strimmelen 3
5097 BERGEN

Oppdragsnummer:

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Stian Jakobsen

Telefon: 922 36 633
E-post: stian.jakobsen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn:		Navn:	
Fødselsnr. (11 siffer):		Fødselsnr. (11 siffer):	
Adresse:		Adresse:	
Postnr.:	Sted:	Postnr.:	Sted:
Tlf.:	E-post:	Tlf.:	E-post:
Dato.:	Sign:	Dato.:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.

Tar deg videre