Nordåsbrotet 113, 5235 RÅDAL



PROPR.NO

Selger
Annette Lindtner
99216108

Prisantydning
3 850 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 4601 Gnr. 121 Bnr. 511 Andelsnr. 73

Moderne 3(4)-roms leilighet med flott sjøutsikt, gode solforhold og tilgang til badeplass

PRISANTYDNING
kr 3 850 000 kr

ANDEL AV FELLESGJELD
kr 48 413 kr

TOTALPRIS
kr 3 898 413 kr

TOTAL FELLESFORMUE
kr 800 000 kr

FELLESKOST/MND
kr 4 822 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
80kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
85kvm

BRUKSAREAL INNGLASSET BALKONG (BRA-B)
17kvm

ANTALL SOVEROM
2

ETASJE
2

BOLIGTYPE
Leilighet

EIEFORM
Andel

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
1989



Borettslagets egen badeplass som ligger rett nedenfor leiligheten



Utsikt fra badeplassen



Fasaden på bolig-rekken der leiligheten ligger



Inngangspartiet



Inngangsparti



Sittegruppe ved inngangsparti



Entre



Entre med stor skyvedørsgarderobe



Stue



Stue



Stue



Stue



Stue



Kjøkken



Kjøkken



Kjøkken



Bad



Bad



Bad



Soverom 1



Soverom 1



Soverom 2



Soverom 2



Kontor som også kan benyttes som gjesterom



Kontor som også kan benyttes som gjesterom



Terrasse



Terrasse



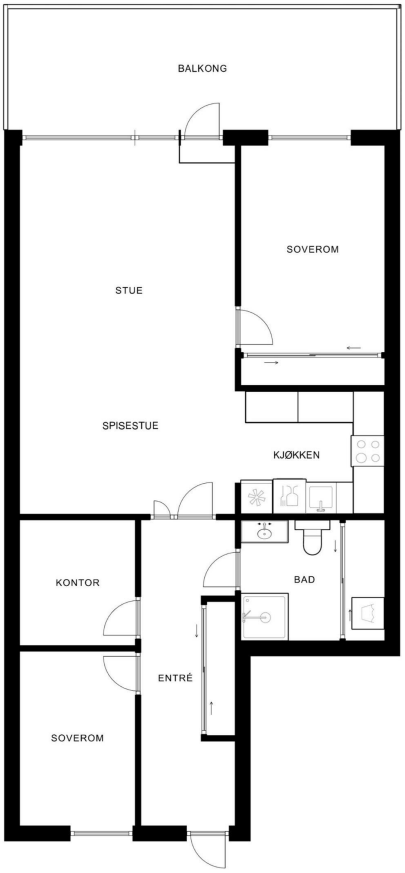
Terrasse



Utsikt fra terrasse



30: Utsikt fra terrasse



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Om tomten

Borettslagsleilighet på felles eiet tomt, byggeår 1989.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et veletablert boligområde i kort avstand til lekeplass, buss, bybane, turterreng, skoler, barnehager, Lagunen storsenter, Flesland, dagligvare, m.m.

I tillegg til borettslagets egen badeplass, er det fine bademuligheter i bl.a. Skjoldabukta som ligger et par minutter unna med bil, samt flotte turområder i nærområdet, for eksempel til Siljustølen og Sæverudskogen med gruslagte stier, små vann og benker.

Leiligheten ligger i andre etasje, med egen inngang fra bakkeplan

Her ligger alt til rette for en effektiv hverdag og herlige fridager

Annet

Lekker og moderne 3(4)-roms leilighet med flere oppgraderinger de senere år. Vestvendt terrasse på 17 kvm. Her har man vakker utsikt og svært gode solforhold til langt på kveld

Leiligheten er nylig vesentlig oppgradert med bla. nytt Pergo laminatgulv, malte overflater, nytt lekkert kjøkken og nytt bad. Leiligheten er omgjort fra to

roms til tre-roms. Borettslaget har godkjent endringen

Inneholder: Entré, stue, kjøkken, bad, to soverom og et kontor som kan benyttes som ekstra soverom. En garasjeplass i felles garasjeanlegg med el-billader.

Leiligheten disponerer egen bod

Høydepunkter

* Nydelig sjøutsikt fra terassen med sol til langt på kveld
* Borettslaget har egen badeplass rett nedenfor leiligheten
* Mulighet for båtplass
* Egen inngang med plass til sittegruppe, hvor morgensolen kan nytes
* Hensiktsmessig planløsning med god oppbevaringsplass
* Store vinduer i front som gir gode lysforhold og som byr på vakker utsikt
* Nytt kjøkken med integrerte hvitevarer
* Nyoppusset bad
* Nytt enstavs, Pergo-laminat gulv i hele leiligheten
* Flere vegger tapesert med moderne mønster og andre vegger malt i moderne fargetoner
* Parkeringsplass i garasjeanlegg med EL bil lader
* Egen bod
* Internett/TV inkludert i felleskostnader
* Nye vinduer og terrassedør i 2024
* Rolig og hyggelig nabolag

Vi ser frem til en hyggelig visning.

Omkostninger

3 850 000 kr (Prisantydning)
48 413 kr (Andel av fellesgjeld)
---
3 898 413 kr (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
8 200 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

9 290 kr (Omkostninger totalt)

---

3 907 703 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

545 kr (Panterett med urådighet)
6 570 kr (Eierskiftegebyr)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene.

Forsikringen har ingen egenandel.
Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring er tegnet av eier og egenerklæring er vedlagt. Kjøper plikter å lese selgers egenerklæring og er kjent med sin undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3-10.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Tilstandsrapport

Andelsleilighet
Nordåsbrotet 113, 5235 RÅDAL
BERGEN kommune
gnr. 121, bnr. 511
Andelsnummer 73

Markedsverdi

4 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 85 m² BRA-i: 80 m²



Befaringsdato: 15.04.2025 **Rapportdato:** 24.04.2025 **Oppdragsnr.:** 18858-1707 **Referansenummer:** ZF1376

Autorisert foretak: Takst Partner Vest AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kjell Erik Bjorheim **Vår ref:**

TAKST PARTNER VEST

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Takst Partner Vest

Om oss
Takst Partner Vest består av tre erfarne takstmenn:
Stig Opheim, Kjell Erik Bjorheim og Erik Johannesen.
Vårt naturlige markedsområde er Bergen og Stavanger området, men gjelder det større takseringsoppdrag og næringstaksering, påtar vi oss oppdrag også ellers i landet. Kundene våre er privatpersoner, eiendomsmeglere, banker, forsikringsselskaper og bedrifter.
Takst Partner Vest er medlem av Norsk Takst og autorisert i henhold til forbundets regler, herunder krav til skole og etterutdanning. Vi er nøye med å utføre ethvert oppdrag i tråd med forbundets takseringsstandarder og stiller høye krav til oss selv både når det gjelder integritet og faglig kompetanse.
Kjell Erik Bjorheim er ansvarlig takstmann i Rogaland.



Rapportansvarlig

Kjell Erik Bjorheim

Uavhengig Takstingeniør

kjell-erik@tpvest.no

992 68 291

Takst Partner Vest AS
O.J. Brochs gate 16 A
5006 BERGEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Takst Partner Vest AS
O.J. Brochs gate 16 A
5006 BERGEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

REFERANSENIVÅ: Bygget er oppført i 1989 i hht gjeldende regelverk. Dette er referansenivået for bygningen. Normal enkel standard.
MRK: En rekke egenskaper som f. eks varmeisolasjon og ventilasjon m.m., er dårligere for bygninger fra 1989, enn bygninger oppført etter dagens krav.

Leiligheten bærer preg av normalt vedlikehold og vurderes å være i normal stand alder tatt i betraktning uten vesentlige behov for ekstraordinært vedlikehold/utbedringer utover det som er beskrevet i rapporten.
For videre omtale se respektive punkter i rapporten.
Utover leiligheten er bygningens standard ellers kun enkelt kommentert. Kun utrom som naturlig tilhører leiligheten er besiktet
For øvrig henvises det til rapporten punkter under konstruksjoner.

Eier har hatt leiligheten siden 2022. Det er i 2022 blitt gjort mye oppgraderinger i leiligheten. Nytt kjøkken og bad. Overflater er blitt behandlet, nye gulv lagt. Ny rominndeling i leiligheten gjennomført. Noe elektro og vvs er oppgradert i forbindelsen oppgradert kjøkken og bad.
Borettslaget har skiftet vinduer og altandører i 2024.

Tilstandsgrad på fellesdeler:
Det blir ikke angitt tilstandsgrad på felles bygningsdeler i sameier, boliglag eller borettslag.
For tilstandsopplysninger om bygningsmassen henvises det til borettslaget/sameiets og deres vedlikeholdsrutiner, og eventuelt tilstandsrapporter.
Det anbefales på generelt grunnlag jevnlig kontroll av bygningsmassen.

Generell vurdering når det gjelder bad/vaskerom:
Bygningsdeler på bad og vaskerom må i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Et baderom uten membran på gulv og del av vegg kan blant annet ikke brukes til dusjing direkte på gulv, men må ha dusjkabinett som fører dusjvannet direkte til sluket. Dette er forhold som en kjøper må få vite. Det vurderes ikke uvanlig at et eldre bad på dette grunnlagt kan få en høy tilstandsgrad, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene. Det vil da være opp til kjøper å oppgradere badet eller annet våtrom for å kunne bruke rommet annerledes enn det er bygget for.

Andelsleilighet - Byggeår: 1989

UTVENDIG Gå til side

Bygget er fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein / grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser.
Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av betongkonstruksjoner.
Bære- og skillevegger samt etasjeskille av betong.
Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i betongkonstruksjoner, fasadene er kledd med og trekledning.
Saltak. Utvendig tekket med takstein.
Takrenner og nedløp av plast.
Stålpipe i bygget.

Bygningen anses å være oppført i henhold til datidens byggemetode og vil avvike fra dagens standard.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	85 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	85 m²
Totalpris	4 050 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	4 050 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Andelsleilighet

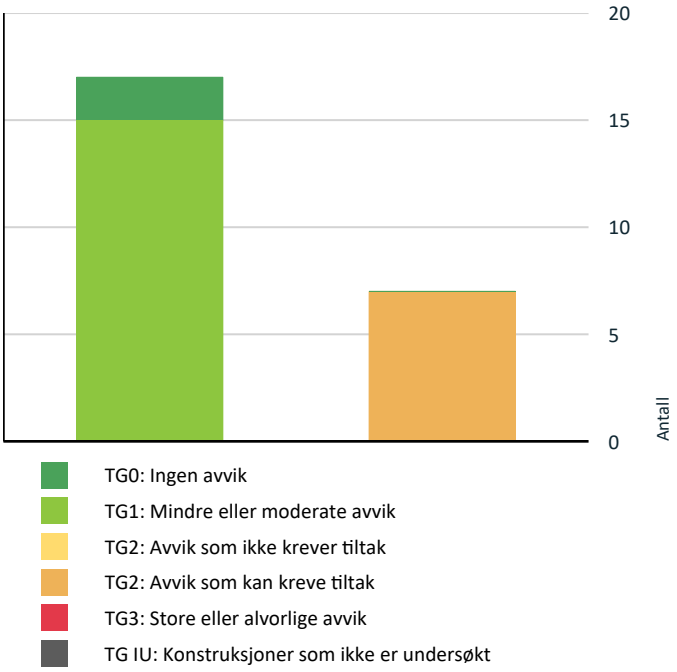
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Boligens faktiske bruk og planløsning avviker fra innsendte byggetegninger.
Det er gitt tillatelse av borettslaget på arbeidene. Det er ukjent om styret har søkt om fasadeendringer i denne forbindelsen.
Enkelte rom i leiligheten er bruksendret (endret status fra S-rom til P-rom) uten at dette er byggemeldt/omsøkt.

Takst Partner Vest AS
O.J. Brochs gate 16 A
5006 BERGEN

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold - 2	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Bygningsdeler med TG-2 er ikke kostnadsestimat i denne rapporten da dette ikke er et forskriftskrav, dette må evt bestilles som et tillegg.
Takstmann med 21 års erfaring i takseringsbransjen, godkjent sertifikat på næring, byggelånskontroll, bolig, TEGoVA Residential Valuer, tilstandsrapporter, landbruktaksering og skadetaksering.
Gyldigheten på rapporten er et år fra befaringsdatoen 15.04.2025. Etter dette må rapporten oppdateres med ny befaring og kontroll av bygningene.
Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører	Gå til side

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET



Byggeår
1989

Kommentar
I flg. EDR.

Anvendelse
Leilighet til privat bruk.

Tilbygg / modernisering

2022	Ombygging	Leiligheten er ombygget og modernisert i 2022. Ny rominndeling i leiligheten.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Boligens vinduer består av 2-lags glass i trekarmer.
Registrert årstall i vinduer er 2021 og 2023.
Vinduer er funksjonelle alder tatt i betraktning. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne og lukkemekanismer. Vurdering basert på alder og observasjoner.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

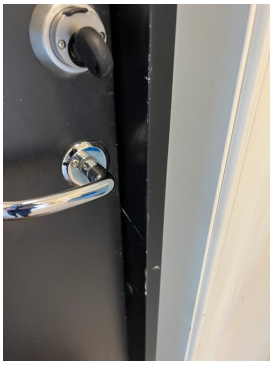
Malt ytterdør med glassfelt til boligen.
Altandør av tre med glassfelt fra stue til terrasse. Registrert årstall er 2023.
Dørene er funksjonelle.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe merker på ytterdøren til leiligheten.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokal utbedring av avvik.



Noe merker og små sår på ytterdør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang til terrasse fra stue på ca 16,8 m² (TBA). Dekke av tre. Gjerde av metall.
Nytt dekke i 2022.
Høyde på metallgjerde er ca 80cm. Bredde på bed bak gjerde er ca. 90 cm.

Veiledning om tekniske krav til byggverk:
§ 12-17. Rekkverk
Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m.

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

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

TG 1 Andre utvendige forhold

Garasjeplass i nabobygg. El-billader montert ved garasjeplass.
Utvendig bod i nabobygg. Montert avfukter i bod.

TG 2 Andre utvendige forhold - 2

Det foreligger ikke Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Innvendige tak har malte flater. Spotter i flere himlinger.
Innvendige vegger med malte flater, tapet, panel, malt strie og fliser.
Gulv har laminat og fliser.

Normal bruksslitasje på overflater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere er av trebjelkelag.
Det opplyses at etasjeskillere ble målt med krysslaser for å finne eventuelt avvik og retning på overflate.
På visuelt grunnlag er vegger og etasjeskillere i tilfredsstillende stand.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører er malte fyllingsdører i trekarmer.
Dørene er funksjonelle.

Dørbladet til bad er slitt i nedre kant.

Eier har skiftet dør til badet etter befaringen. Det er fremlagt bilde av dette, ingen ny befaring foretatt.

TG 1 Andre innvendige forhold

Normalt med garderobeplass i boligen. Skyvedørsgarderobe.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: bilder.

Badet er fra 2022, 3år gammelt. Badet er i normal stand og fungerer tilfredsstillende med dagens bruk.

Malte flater med spotter, fliser og panel, fliser
Badet inneholder dusjhjørne med foldedører, vegghengt toalett og servant i benk.
Baderomsmøbler med tre fronter. Speil og lys over servant.
Opplegg for vaskemaskin bak skyvedører.
Fliser og panel på vegger, fliser på gulv.
Gulvvarme på badet.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



Baderomsinnredninger.



Baderomsinnredninger.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Innvendige tak med malte flater. Spotter i himlinger.
Innvendige vegger med fliser og panel.

Det var noe misfaring i himling rundt luftespalte. Eier har vaske/fjernet dette etter befarigen. Fremlagt bilder.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv.
Gulvvarme på badet.
Det er ikke godkjent fall fra terskel til topp slukrist.
Det er ikke godkjent fall ved sluk.
Det er fall på gulvet mot sluk.
Det er laget oppkant til badet med feielist. Ukjent løsning bak denne.
Det er kant mot til skyvedører, ukjent om det er sluk bak skyvedører.

Det er list til skyvedører som vanskeliggjør evt lekkasjevann renner til sluk fra vaskemaskin/VVB
Eier har laget renne i kant til skyvedører etter befarigen for renn til sluk.
Bilde fremlagt, ikke utført ny befaring.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utbedring av fallforhold.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Veggsluk i metall og plast i dusjsone.
Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fuktverdier på baderomsgulvet.
Det er framlagt bilder av bruk av lite plater og smøremembran på badet.

Slukrist er større enn dusjsone, vanskelig gjør av/på leggingen av denne noe.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet inneholder dusjhjørne med foldedører, vegghengt toalett og servant i benk.
Baderomsmøbler med tre fronter. Speil og lys over servant.
Opplegg for vaskemaskin bak skyvedører.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk vifte med sensor på badet. Normal trekk ved bruk av røykampul.
Det er flat terskel for til uft til badet.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i entré. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8.



Det ble ikke målt unormale fuktverdier i konstruksjoner.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE MED KJØKKENDEL

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredninger med profilerte fronter med demper. Skrog av finér.
Fliser mellom overskap og benkeplater. Nedfelt utslagsvask. Laminat benkeplater. Induksjonsplatetopp. Innbygd stekeovn. Integrert oppvaskmaskin og kjøleskap.
Det ble med fuktindikator ikke registrert unormale fuktverdier i skap under vask, i benkeplater, på gulv ved oppvaskmaskin eller på gulv ved kjøleskap.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



Kjøkkeninnredninger.

Tilstandsrapport



Kjøkkeninnredninger.

1. ETASJE > STUE MED KJØKKENDEL

TG 1 Avtrekk

Ventilator med normal trekk ved bruk av røykampul.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledninger er rør i rør system.
Rør i rør skap på badet. Avrenning til gulv.
Stoppekran bak skyvedører på badet.
Røranlegget fungerte tilfredsstillende ved en enkel test av dette på stedet. Vanntrykket vurderes å være tilfredsstillende. Ved visuell kontroll ble det ikke påvist lekkasje eller brekkasje.
Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi.

Det er opplyst at vvs i leiligheten er skiftet i 2022.
Eier har satt inn skvettbeskyttelse i skapet etter befarigen. Fremlagt bilder av dette.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er hull i rør i rør skapet mot innvendige vegg.
Det vil ved evt returvann til skapet kan medføre vannskade på rundtliggende konstruksjoner og innredninger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avvik må utbedres, hull i skap må tettes.



Rør i rør sentral på badet.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.
Det er opplyst fra styre om stakemuligheter for avløpsledninger på felles arealer.
Avløpsanlegget fungerte tilfredsstillende ved en enkel test av dette på stedet. Vanntrykket vurderes å være tilfredsstillende. Ved visuell kontroll ble det ikke påvist lekkasje eller brekkasje.
Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi.

Det er opplyst av vvs i leiligheten er skiftet i 2022.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avsug fra våtrom.
Ventilator på kjøkken.
Ellers naturlig ventilert via ventil i yttervegg/vindu, spalteventiler.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder bak skyvedører på badet. 200 liters tank fra 2022.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 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.

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

Tilstandsrapport

Sikringsskap i skyvedørsgarderobe i entré. Automatsikringer. 3 stk med jordfeilbryter.
Hovedsikringer på 63 amp.
8 Kurser:
1 X 25 amp.
5 X 16 amp.
2 X 10 amp.

Det manglet kursbeskrivelsen i skapet under befaringen. Eier har skaffet dette og hengt det opp i ettertid.

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.
   2022 Det elektriske anlegget ble rehabilitert i 2022. Da ble det laget nytt bad og nytt kjøkken hvor alt det elektriske ble skiftet ut. Også deler av sikringsskapet ble da rehabilitert.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Vi har benyttet selskapet Star Elektro som kun benytter godkjente fagfolk.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæring datert 11.10.2022.
   Som nevnt over ble det gjort store endringer i det elektriske anlegget i 2022 da hele leiligheten ble pusset opp.
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 Det foreligger ingen avviksrapport.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Har aldri skjedd så lenge jeg har bodd der (siden våren 2022).

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

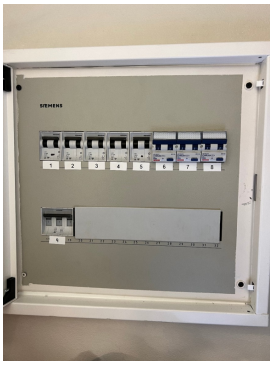
Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Det ble ikke registrert feil/mangler på el anlegget og registrerte ikke varmgang i noen sikringer på befaringsdagen. På et generelt grunnlag anbefaler det at alle anlegg blir jevnlig kontrollert av autorisert elektriker eller el-takstmann. Takstmannen har ikke formell autorisasjon til å vurdere el 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, oen bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.



Sikringsskap i skyvedørsgarderobe i entrè.

TG 0 Branntekniske forhold

Takst Partner Vest AS
O.J. Brochs gate 16 A
5006 BERGEN

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er pulverapparat og røykvarslere i leiligheten.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Takst Partner Vest AS
O.J. Brochs gate 16 A
5006 BERGEN

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

85 m²/80 m²

Andelsleilighet: Bod, Stue/kjøkken, Entré, Kontor, 2 Soverom, Bad

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 000 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 4 050 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag		**4 050 000**
Tillegg for andel fellesformue	+	8 138
Fradrag for andel felles gjeld	-	48 413
Konklusjon markedsverdi		**4 000 000**

Markedsvurdering

Markedsverdi gir uttrykk for hva som kan forventes for boligen i dagens marked, størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning.
Når det gjelder markedsverdien er den basert på statistikk over kvadratmeter priser på eiendommer som er omsatt i området i senere tid, vurdert i forhold til standard/ teknisk kvalitet og beliggenhet.
Vi gjør oppmerksom på at eiendommens verdi aldri vil kunne fastsettes nøyaktig matematisk korrekt, da det er markedet som til en hver tid avgjør eiendommens reelle salgsverdi.

Snittpris for leiligheter i området siste år er ca. 51.059,- pr kvadratmeter Bra-i. Det har i perioden lagt ut 32 leiligheter til salgs, det er i samme periode blitt solgt 29 leiligheter. Det ligger 3 leiligheter ute for slag i dag.
Leilighetens nærområder har ett velfungerende boligmarked.

Takstmannens vurdering er at markedsverdi skal ligge teknisk verdi med tomteverdi.

Markedsverdi er antatt verdi markedet er villig til å betale for eiendommen med bygninger med dagens boligpriser.

Beregninger

Årlige kostnader

Antatte vedlikeholdskostnader for leiligheten.	Kr.		12 000
Felleskostnader i borettslaget	Kr.		57 864
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**70 000**

Teknisk verdi bygninger

Andelsleilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	600 000
Sum teknisk verdi - Andelsleilighet	Kr.		**2 650 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 650 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.		1 400 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**1 400 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**4 050 000**

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

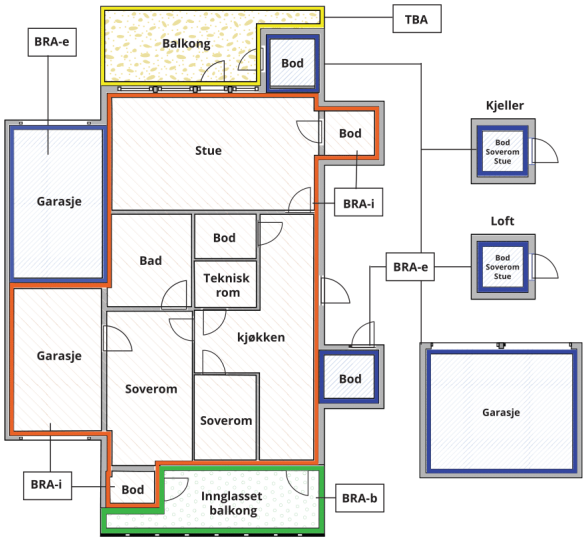
Hva er måleverdig areal?

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 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

Andelsleilighet

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje, annet bygg.		5		5	
1. etasje	80			80	17
SUM	**80**	**5**			**17**
SUM BRA	**85**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. etasje, annet bygg.		Bod	
1. etasje	Stue med kjøkkendel, Entré, Kontor, Soverom, Bad, Soverom 2		

Kommentar

Arealet er målt med avstandsmåler.

Mrk.
Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygd skap/garderobeskap ol.

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

Generelt:
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om hvordan rommet defineres. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Boligens faktiske bruk og planløsning avviker fra innsendte byggetegninger.
Det er gitt tillatelse av borettslaget på arbeidene. Det er ukjent om styret har søkt om fasadeendringer i denne forbindelsen.
Enkelte rom i leiligheten er bruksendret (endret status fra S-rom til P-rom) uten at dette er byggemeldt/omsøkt.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er gjort arbeider i leiligheten i 2022.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Takhøyde i leiligheten ligger mellom 2,28 og 2,49 meter.

Det er ikke vindu på kontor.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.4.2025	Kjell Erik Bjorheim	Takstingeniør
	Annette Lindtner	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	121	511		0	27850.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita) Fellestomt.	Eiet

Adresse
Nordåsbrotet 113

Hjemmelshaver
Nordås Terrasse Borettslaget

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
073/NORDÅS TERRASSE BORETTSLAGET	952493507	073	BOB Eiendomsforvaltning 55 54 74 00	Annette Lindtner

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
73	8 138	*31.12.2024*	48 413	*31.12.2024*

Årsregnskap

Regnskapsår	2025		Samlet aksjekapital:		0
Omløpsmidler:		0	Samlet innskuddskapital:		0
Kortsiktig gjeld (-)	-	0	Langsiktig gjeld (+):	+	6 243 880
Disponible midler:		0	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:		6 243 880

Kommentar
Total fellegjeld for borettslaget pr. 31.03.2025.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Andelsleiligheten ligger på Nordås. Vestvendt med utsikt mot Steinsviken, deler av Nordåsvannet og nærområdet. Kort avstand til butikker, skoler og barnehager. Kort kjøreavstand til Lagunen handlesenter med alle daglige servicetilbud. Turmuligheter i området.

Adkomstvei

Adkomst fra offentlig vei via privat interne veier.

Tilknytning 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.

Tilknytning 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.

Regulering

Arealplan-ID: 5010000
Saksnummer:
Plannavn: YTREBYGDA. NORDÅS VEST, DEL 1
Plantype: Eldre reguleringsplan
Planstatus: Gjeldende plan
Vedtak i kraft: 21.04.1982

Arealplan-ID: 62000000
Saksnummer: 201013289
Plannavn: YTREBYGDA/FANA. GNR 119 M.FL., ENDRING AV REGULERINGSPLAN E 39/RV 580 RÅDAL - SØRÅS
Plantype: Detaljregulering
Planstatus: Gjeldende plan (Endelig vedtatt arealplan) *
Vedtak i kraft: 19.09.2012

Om tomten

Leiligheten disponerer garasjeplass i felles garasjeanlegg. Gjesteparkering på gateplan. Felles tomt er opparbeidet med plen, bed og busker. Belegningsstein ved inngang til leiligheten.

Tinglyste/andre forhold

Felleskostnader er 4.822,- pr måned. Dette dekker ty/internett og felleskostnader i borettslaget.

Det er forkjøpsrett for andre andelseiere i borettslaget, dernest de øvrige andelseiere i boligbyggelaget,

Bygning:
Bygningsnummer: 9484329
Husløpenumme:
Bygningstype: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Statusår: 1989
Antall_etasjer: 5
Bruksareal: 2183
Antall_boenheter: 17

Eiendomsflate:
Gårdsnummer: 121
Bruksnummer: 511
Festenummer: 0
Seksjonsnummer: 0
Beregnet areal: 27850,9 kvm
Eiendommen har: En eller flere usikre grenser, og beregnet areal kan være unøyaktig
Omtvistet: Nei
Tinglyst: Ja
Etablert: 7/5/1982

Kommuneplan

Arealplan-ID:65270000
Saksnummer: 201418880
Plannavn: BERGEN. KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 - 2030
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Planstatus: Gjeldende plan (Endelig vedtatt arealplan) *
Vedtak i kraft:19.06.2019.

KPA 2018 Arealformål: Øvrig byggesone

KPA2018 Infrastruktursone: Konsesjonsområde fjernvarme Flesland - Sentrum

Bebyggelsen

Eiendommen ligger i et populært boligområde med samme type bebyggelse. Lavblokker, terrassehus og rekkehus.
Borettslaget består av 104 boenheter fordelt på 6 blokker.
3-roms leilighet beliggende i 1. etasje i terrasseblokk.
Terrasseblok over 3 etasje samt 2 underetasjer.

Standard

Leiligheten har normalt slittasje alder tatt i betrakning.
Byggets alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at bygget opprinnelig er fra 1989 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Normalt har bygningsdeler en levetid på mellom 15 og 50 år, alt etter vedlikehold.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg forsikring	3787043			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	29.03.2025	Ingen bemerkninger til egenerklæringsskjema.	Gjennomgått		Nei
Eier		Eier ga opplysninger under befaringen.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	31.03.2025		Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Tatt i bruk	07.04.1989	I flg. EDR.	Ikke gjennomgått		Nei
Midlertidig brukstillatese	08.05.1989	Gjelder terrasseblokken.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	06.10.1987		Gjennomgått		Nei
Faktura for elektroarbeider.			Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	11.10.2022	Installasjon av bad, spotter, utskifting av stikkontakt, 3 kurser og el-billader.	Gjennomgått		Nei
Styreprotokoll	13.05.2022	Gjelder vedtak om ombygging til 3-roms leilighet med ny inngangsdør.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	24.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Takst Partner Vest AS
O.J. Brochs gate 16 A
5006 BERGEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/ZF1376

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæring

Nordåsbrotet 113, 5235 RÅDAL

29 Mar 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Nordåsbrotet 113	Nordåsbrotet 113	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

12.08.22

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Jeg har bodd i leiligheten siden august 2022

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring-39, 3787043

Informasjon om selger

Selger

Lindtner, Annette

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2022

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Vi bestilte full renovering av badet av firmaet Mesterbygg AS. De stilte med følgende fagfolk som fullførte oppdraget: - Eletriker - Murer - Tømrer og - Rørlegger

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Mesterbygg AS

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2024

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Alle vinduer og dører i leiligheten ble skiftet ut

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Borettslaget Nordåsbrotet terrasse

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2022

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Det ble lagt helt nytt kjøkken og bad. I den forbindelse ble det lagt inn spotter i takene begge steder. Videre ble det montert nye varmekabler på badet. Nye spotter/lamper ble også montert i stuen, i gangen, på soverommene og på kontoret. Alt det elektriske arbeidet som ble gjort da leiligheten ble nyoppusset i 2022, ble gjort av Eletriker

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Star Elektro

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2022

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Ifm. nytt bad, utførte rørlegger alt arbeid. Herunder rør i rør, nye avløp og sluker

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rørleggermester Johannessen AS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☒ Ja ☐ Nei

25.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

25.1.2 **Årstall**

2022

25.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

25.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Gjennom Borettslaget ble leiligheten bygget om etter godkjenning fra styret i Borettslaget. Arbeid som ble utført var bla. -Egen inngang - Et ekstra soverom - Et eget kontor

25.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Via vaktmester i Borettslaget, Nordåsbrotet Terrasse

25.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

25.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

☐ Ja ☐ Nei ☒ Nei, ikke søknadspliktig

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 94723569

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Lindtner, Annette	**2025-03-29**

Identification

bankID Lindtner, Annette

SIGNICAT

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Lindtner, Annette	29/03-2025 16:29:55	BANKID

PROPR.NO

Informasjon fra forretningsfører

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra forretningsfører. Disse opplysningene inneholder normalt:

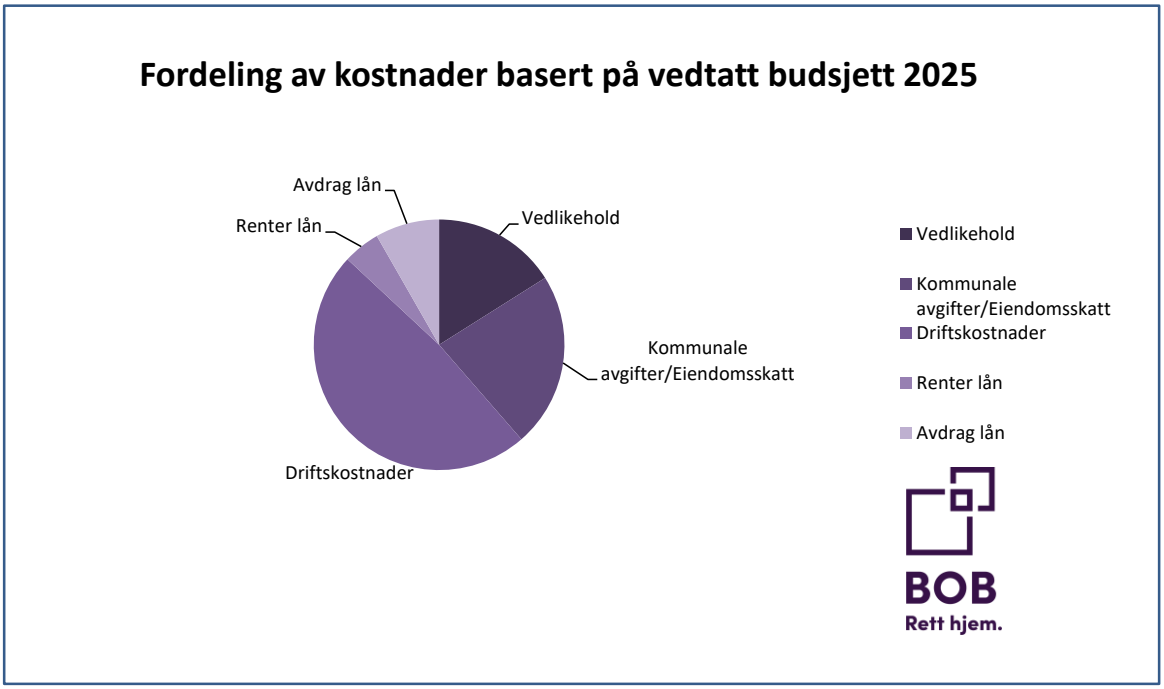
- Infobrev fra forretningsfører, som ofte oppsummerer de viktigste opplysningene i punktene under. OBS: Det er ingen garanti for at forretningsfører har fått med all info. Det forutsettes derfor at interessenter leser alle dokumentene grundig før budgivning/kjøp.
- Årsberetning
- Siste tilgjengelige regnskap
- Budsjett
- Vedtekter
- Husordensregler

Enkelte sameier og borettslag har ikke alle de overnevnte punktene tilgjengelig. I det følgende finner du en komplett pakke av de opplysninger forretningsfører har sendt til PROPR.no.

Boligselskapets navn	110	BORETTSLAGET NORDÅS TERRASSE (0110)
Budsjett år	2025	

Budsjett tall hele boligselskapet	Kostnader i kr	Kostnader i %
Vedlikehold	1 105 000	15 %
Kommunale avgifter/Eiendomsskatt	1 554 000	21 %
Driftskostnader	3 330 500	45 %
Renter lån	329 000	4 %
Avdrag lån	570 000	8 %
Overskudd / Underskudd (underskudd vises med negativt fortegn)	450 625	6 %
Sum innkrevd felleskostnad inkludert andre inntekter	7 339 125	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 2024

Vedtekter

for Borettslaget Nordås Terrasse org nr 952 493 507, tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 26. juni 1979, endret på generalforsamling 16. juni 1987, 24. mai 1988, 28. juni 1990, 21. august 1990, 29. april 1995, 10. mars 1998, 5. april 2005, 29. mars 2011 og sist endret 11.mai 2023.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Borettslaget Nordås Terrasse 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) Likevel kan staten, en kommune, et boligbyggelag eller annen institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål til sammen eie 10 % av andelene i borettslaget.

Bergen Bolig og Byfornyelse (BBB), eier syv andeler med tilknyttet borett til leil. nr. 39,48,78,81,86,94 og 103.

Videre eier BBB tre andeler med tilknyttet borett til leilighet 26,92 og 95 som bare skal leies ut til flyktning/innvandrerfamilier.

(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 tvledninger, 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, jfr 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 2 varamedlemmer.

(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
- 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.

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I

Nordås Terrasse borettslag

Sted: Bergen

Dato: 23.04.2024

Møtet ble åpnet av: Gunnar Mikkelsen

Til stede fra styret: Lim Nordeide

Åshild Økland

Gunnar Mikkelsen

Iselin Noss

Til stede fra BOB: Ingen

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Generalforsamlingen ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Vedtak: Godkjent

b) Antall fremmøtte (antall andelseiere representert)

Antall andelseiere til stede: 23

+ Antall fullmakter: 4

= Antall stemmeberettigede: 26

c) Valg av møteleder

(Generalforsamlingen skal ledes av styrets leder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, jf. borettslagsloven § 7-9 første ledd)

Forslag til møteleder: Jan Gunnar Bøe

Vedtak: Godkjent

Dokumentet er elektronisk signert

d) Valg av referent/protokollfører

(Merk: det er møtelederens ansvar at det føres protokoll over alle sakene, men det er adgang for at en annen person velges til å utføre denne oppgaven. Ansvaret hviler imidlertid like fullt på møteleder, jf. brl. § 7-9 annet ledd.)

Forslag til referent: Iselin Noss

Vedtak: Iselin Noss valgt.

e) Valg av protokollunderskriver(e)

(Det skal velges minst én andelseier som skal underskrive protokollen, jf. brl. § 7-9 annet ledd. Obs, sjekk vedtektene, kan være vedtatt at to stk skal underskrive)

Forslag til protokollunderskriver: Jarle Tornes og Asbjørn Valen

Vedtak: Jarle Tornes og Asbjørn Valen valgt.

f) Valg av tellekorps

(Velges bare dersom det er nødvendig, to – tre personer)

Forslag til tellekorps: Jarle Tornes, Ivar Aasheim, Solveig Sløveren

Vedtak: Jarle Tornes, Ivar Aasheim, Solveig Sløveren valgt.

g) Godkjenning av dagsorden

Møteleder spurte om det var noen som hadde bemerkninger til dagsorden slik den fremkommer av innkallingen

Vedtak: Godkjent

Dokumentet er elektronisk signert

2. Rapport fra styret

Rapport fra styret for 2023 ble gjennomgått (valgfritt punkt)

Vedtak: Årsrapporten tas til orientering.

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap

(Godkjenning av årsregnskap skjer ved avstemning med alminnelig flertall)

Behandlingen gjaldt årsregnskapet for 2023

Vedtak: Godkjent

4. Valg av styre

Forslag til kandidater: Innstilling fra valgkomiteen

Styremedlem – Thore Koch – enstemmig valgt

Styremedlem – Eivind Arne Osnes – enstemmig valgt

Vara – Asbjørn Valen – enstemmig valgt

Vara – Morten Mikkelsen – enstemmig valg

Slik er sammensetningen i styret etter dagens valg:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	**Navn**	**Periode** (fra – til)
Styreleder	Gunnar Mikkelsen	2023-2025
Styremedlem	Eivind Arne Osnes	2024-2026
Styremedlem	Iselin Noss	2023-2025
Styremedlem	Åshild Økland	2023-2025
Styremedlem	Thore Koch	2024-2026
Varamedlem	Asbjørn Valen	2024-2025
Varamedlem	Morten Mikkelsen	2024-2025

Dokumentet er elektronisk signert

Valg av valgkomite:
Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å fungere som valgkomite.

5. Styrehonorar

(Alt av vederlag/honorar/godtgjørelse o.l. skal vedtas av generalforsamlingen jf. brl. § 8-4)

Forslag: Valgkomiteen forslår å øke fra 240 000 kroner til 250 000 kroner.

Vedtak: Forslag fra valgkomite vedtatt enstemmig.

6. Andre saker

Sak 6 fra Andre Kristiansen

Forslag fra Andre Kristiansen: ønsker inngå leieavtale eller disponere arealet på baksiden av leilighet nr. 5 i blokk 107.

Forslag fra styret: Styret sier nei til kjøp eller leie av uteareal bak leilighet Nr. 5 i blokk 107. Styret aksepterer at beboer opparbeider dette arealet slik at det er egnet til hage/uteplass. Men ikke på en slik måte at det blir et «lukket område», med gjerde og port. Her må også være tilkomst videre mot naboer og ikke være til sjenanse. Område vil fortsatt være en del av borettslagets fellesområde slik at andre ikke kan nektes å oppholde seg her. Videre tar vi det forbehold om at dersom laget trenger tilgang til dette arealet, da må beboer bekoste eventuelt ekstraarbeid og tilbakeføring.

Vedtak: Forslaget fra styret enstemmig vedtatt.

Sak 7: Sak fra beboer Jarle G. Tornes

Forslag fra Jarle G. Tornes: Søknad om kjøp av tilleggsareal i «felles gang».

Forslag fra styret: Styret sier ja til kjøp av «felles gang» utenfor leilighet nr. 50, til Tornes. Styret fastsetter pris ut fra areal og tidligere prisnivå på tilsvarende areal.

Vedtak: Forslaget fra styret enstemmig vedtatt.

Dokumentet er elektronisk signert

Underskrifter:

Møteleder

_____

Referent

_____

Protokollunderskriver

_____

Protokollunderskriver

_____

Dokumentet er elektronisk signert

Protokoll gf 23...

Name	Date
Tornes, Jarle Gerhard	2024-04-30

Identification

Tornes, Jarle Gerhard

Name	Date
Bøe, Jan Gunnar	2024-04-30

Identification

Bøe, Jan Gunnar

Name	Date
Noss, Iselin Amundsen	2024-04-30

Identification

Noss, Iselin Amundsen

Name	Date
Valen, Asbjørn	2024-04-30

Identification

Valen, Asbjørn

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

0 000009 258297

Vedtekter

0110 /DOKSTY/VE
Vedtekter 2011

for Borettslaget Nordås Terrasse org nr 952 493 507, tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 26. juni 1979, endret på generalforsamling 16. juni 1987, 24. mai 1988, 28. juni 1990, 21. august 1990, 29. april 1995, 10. mars 1998,5. april 2005 og sist endret den 29. mars 2011.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Borettslaget Nordås Terrasse 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) Likevel kan staten, en kommune, et boligbyggelag eller annen institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål til sammen eie 10 % av andelene i borettslaget.

Bergen Bolig og Byfornyelse (BBB), eier syv andeler med tilknyttet borett til leil. nr. 39,48,78,81,86,94 og 103.

Videre eier BBB tre andeler med tilknyttet borett til leilighet 26,92 og 95 som bare skal leies ut til flyktning/innvandrerfamilier.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

(6) Leilighetene nr 87,90,93,96,99 og 102 er utformet for og tatt i bruk av funksjonshemmede personer. Leilighetene nr. 87 og 102 har fått tilleggslån og rentesatsen for alle 6 leilighetene er 1 % lavere enn vanlig.

Det forutsettes at leilighetene også i ettertid må til dels og brukes av funksjonshemmet person/personer, i motsatt fall må lånetillegg innbetales og rentesatsen økes til det som gjelder for vanlig husbanklån.

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 tvledninger, 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, jfr 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 2 varamedlemmer.

(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
- 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.

B/L NORDÅS TERRASSE
NORDÅSBROTET 105
5235 RÅDAL

E-post: styret@nordasterrasse.no

INNKALLING TIL

Generalforsamling

23 april 2024 kl. 19:00

Merk stedet !

Vårt eget Felleslokalet
Nordåsbrotet 105

GENERALFORSAMLING 2024 – Saksliste

1. Konstituering
    a. Registrering (Vedlegg 1)
    b. Godkjenning av innkalling
    c. Valg av møteleder
    d. Valg av referent
    e. Valg av to protokollunderskrivere
    f. Valg av tellekorps på to personer
    g. Godkjenning av dagsorden
2. Styrerapport for 2023 (Vedlegg 2)
3. Årsregnskap for 2023 (Vedlegg 3)
4. Valg (Vedlegg 4)
    a. 2 styremedlemmer for 2 år
    b. 2 varamedlemmer for 1 år
    c. Medlemmer til valgkomite
5. Fastsettelse av styrehonorar (Vedlegg 4)
6. Innmeldt sak fra beboer Andre.Kristiansen (Vedlegg 5)
7. Innmeldt sak fra beboer Jarle G.Tornes (Vedlegg 6)

NB! Ta med adgangstegn og eventuell fullmakt (vedlegg 1)

Nordås, 22 mars 2024

mvh.
Styret
Nordås Terrasse

Vedlegg 1

Adgangstegn og eventuell fullmakt fylles ut på forhånd og leveres til styret når du ankommer møtet.

FULLMAKT

til ordinær generalforsamling 23 april 2024

NB! Ingen kan ha mer en 1 - en – fullmakt; jf. Lov om burettslag §7-3 (2).

Fullmaktsgivers navn: ……..

Fullmaktsgivers adresse: ……..

Leilighetsnummer: ……..

Jeg gir fullmakt til ……

Nordås …. /…. 2024 Signatur: ……..

Adgangstegn

Borettslaget Nordås Terrasse
Generalforsamling 23 april 2024

Andelseiers navn: ……..

Andelseiers adresse: ……..

Leilighetsnummer: ……..

Signatur ……

STYRETS ÅRSRAPPORT for 2023 - Brl. Nordås Terrasse

1. Lagets virksomhet

Borettslaget Nordås Terrasse i Bergen kommune har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og kan også drive med virksomhet som henger sammen med boretten.

2. Styret og styrets arbeid

2.1 Styrets sammensetning etter Generalforsamlingen i 11. mai 2023

Styreleder:	Gunnar Mikkelsen
Styremedlemmer:	Åshild Økland- nestleder
	Jørgen Vetaas - styremedlem
	Iselin Noss - sekretær
	Lim Nordeide - kasserer
Varamedlemmer:	Solveig Randi Sløveren - 1. varamedlem
	Anette Botnen- 2. varamedlem

2.2 Møtevirksomhet: I løpet av 2023 har styret avholdt 11 styremøter. Det ble holdt husmøte 13.04.2023.

2.3 Styrets kontakt med beboere

Kontaktinformasjon til styrets medlemmer og vaktmester er gjort kjent gjennom oppslag. Styret har lagt ut informasjon på borettslagets nettside og sendt ut informasjonsrundskriv når det har vært aktuelt. Videre brukes styrets mail.

2.4 Saker som har vært behandlet

2.4.1 Ferdig utført

- Beskjæring av trær/busker
- Mulighet for varmepumpe vedtatt på generalforsamling
- Vedlikehold av fellesarealer inne/ute
- Status og revisjon av rutiner for utleie av boder og p-plasser
- Skiftet 2 stk. garasjeporter samt. ny styring til håndsendere
- Nytt ringeanlegg blokk 121/123

2.4.2 Under arbeid og planlegging

- Beskjæring av trær/busker
- Langsiktig vedlikeholdsplan
- Avklare omfang av dårlig isolasjon i gulv sokkelleiligheter
- Utskifting av resterende vinduer og terrassedører gjennom eksternt firma. (Dette prosjektet er finansiert ved eget låneopptak).
- Utbedre inngangsdører til boenheter da de har dårlig brannisolasjon og pakning
- Generelt vedlikehold
- Utvendig maling Blokk 117/119

3. Lagets drift og økonomi

3.1 Forretningsfører for borettslaget er BOB, revisor er KPMG AS.

3.2 Borettslagets eiendomsmasse og forsikring

Borettslaget har 6 terrasseblokker med i alt 104 andeler hvorav 1 er felleslokale. Størrelsen på leilighetene fordeler seg slik: 56 4-rom, 24 3-roms, 23 2-roms. Bergen Kommune eier 10 leiligheter, mens de øvrige har personlige andelshavere. Tomten er eiende med strandlinje mot Steinsviken. Borettslagets eiendommer er fullverdiforsikret i Gjensidige.

3.3 Vaktmester- og driftstjenester

Vaktmesterarbeid, som klipping av plener, bytting av lysrør og vasking av søppelrom med mer har vært utført av firma VACO med lokal tilhørighet. Denne ordningen gir kostnadsbesparelser, økt tilstedeværelse og rask responstid. Større drifts- og vedlikeholdsoppdrag kjøpes eksternt.

3.4 Solgte leiligheter med tilhørende laveste og høyeste pris:

2023	1 toroms	kr.2.400.000
	0 treroms	-
	1 fireroms	kr. 4.550.000
2022	6 toroms	kr.2.600.000/3.550.000
	3 treroms	kr. 2.790.000/3.700.000
	6 fireroms	kr. 3.960.000/6.150.000
2021	2 toroms	kr. 520.000/2.780.000
	2 treroms	kr. 2.925.000/2.925.000
	2 fireroms	kr. 3.400.000/4.050.000
2020	3 toroms	kr. 2.800.000/3.275.000
	4 treroms	kr. 2.620.000/3.360.000
	6 fireroms	kr. 2.800.000/4.250.000

2019	1 toroms	kr. 2.400.000
	2 treroms	kr. 2.530.000/2.600.000
	10 fireroms	kr. 2.500.000/3.970.000
2018	2 toroms	kr. 2.425.000/2.465.000
	2 treroms	kr. 2.000.000/2.650.000
	1 fireroms	kr. 3.250.000
2017	1 toroms	kr. 2.550.000
	0 treroms	-
	3 fireroms	kr. 3.300.000/3.690.000

4. Bomiljø, sosiale aktiviteter og dugnadsarbeid

4.1 Oppgangskontakter

Styret har som mål å involvere kontaktene mer, og å få i stand en dialog om oppgangskontaktenes oppgaver. Hittil har dette i stor grad vært opp til den enkelte kontakt.

Dette er oppgangskontakter ved utgangen av 2023:
101 Wibeche Thuen Mikkelsen, **103** Kate Axelsen, **105** Rolf Skulstad , **107** Rolf Eikeland, **109** Ingjerd Roaldkvam, **111** Annelise Elvsaas, **113** Reidun Johnsen, **115** Wenche Vablum, **117** Ronny Aasheim **119** Lars Erik Krogh Riise, **121** Knut Løkkebø, **123** Asbjørn Valen.

4.3 Dugnad. Felles vårdugnad ble avholdt 9. mai 2023.

4.4 Sommerfest ble ikke avholdt i 2023.

4.5 Båtlaget har egne vedtekter, styre og økonomi. Ble etablert i år 2000.

5. Forhold som har inntrådt etter regnskapsårets utløp

Det har ikke inntrådt forhold etter 31.12.2022 som påvirker borettslagets status og stilling.

6. Forutsetning om fast drift

Borettslagets økonomi og soliditet sikrer fortsatt forsvarlig drift.

7. Arbeidsmiljø

Borettslaget har ingen ansatte og ingen arbeidsgiverplikter utover honorar til styret.

8. Likestilling. Styret har over lang tid hatt lavere kvinneandel enn ønskelig. I årene som har vært har kvinneandelen økt.

9. Forurensning av det ytre miljø. Borettslaget forurenser ikke det ytre miljø.

Nordås, 21. mars 2023

_____	_____
Lim Nordeide Kasserer	Åshild Økland Nestleder
_____	_____
Iselin Amundsen Noss Sekretær	Jørgen Vetaas Styremedlem

_____

Gunnar Mikkelsen
Styreleder

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 Borettslaget Nordås Terrasse

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Nordås Terrasse som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Penneo document key: ADOU1-ZQ7SJ-ZPOW4-XJ8YC-YZQL3-DJ5B2

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Bergen
KPMG AS

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: ADOU1-ZQ7SJ-ZPOW4-XJ8YC-YZQL3-DJ5B2

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."

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
Serienummer: UN:NO-9578-5998-4-1469570
IP: 80.232.xxx.xxx
2024-03-25 07:07:21 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: ADOU1-ZQ7SJ-ZPOW4-XJ8YC-YZQL3-DJ5B2

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

Borettslaget Nordås Terrasse
2023

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2023

Borettslaget Nordås Terrasse
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	6 024 531	5 755 350	6 023 036	7 024 328
Andre inntekter	3	25 742	19 086	0	0
Sum inntekter		**6 050 273**	**5 774 436**	**6 023 036**	**7 024 328**
Driftskostnader					
Dugnad		5 250	5 700	6 000	6 000
Styrehonorar	4, 5	295 000	245 000	235 000	260 000
Arbeidsgiveravgift	4	42 335	35 349	32 000	37 400
Avskrivninger	6	116 769	119 894	117 000	117 000
Felles strøm og varme		325 096	371 947	405 000	320 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt		1 360 533	1 279 054	1 390 000	1 442 600
Andre driftskostnader	7	1 928 700	1 785 999	1 645 151	1 639 215
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	19 073	91 453	40 000	50 000
Vedlikehold	9	4 090 771	1 698 552	1 340 001	3 130 001
Forretningsførsel		200 755	183 946	223 509	206 875
Revisjonshonorar		16 125	13 388	15 900	17 300
Andre konsulenthonorarer		200 700	0	1	1
Kontingent		30 600	30 900	30 900	30 900
Forsikring		447 918	394 430	435 000	486 300
Sikringsfond		6 017	5 720	5 800	5 800
Sum driftskostnader		**9 085 641**	**6 261 329**	**5 921 262**	**7 749 392**
Driftsresultat		**-3 035 368**	**-486 893**	**101 774**	**-725 064**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		39 771	9 734	0	0
Andre finansinntekter		44 168	48 430	0	0
Sum finansinntekter		**83 939**	**58 164**	**0**	**0**
Rentekostnader lån		25 803	0	0	323 702
Sum finanskostnader		**25 803**	**0**	**0**	**323 702**
Resultat av finansposter		**58 136**	**58 164**	**0**	**-323 702**
Resultat		**-2 977 232**	**-428 729**	**101 774**	**-1 048 766**
Til/fra annen EK		-2 977 232	-428 729	0	0
Sum disponeringer		-2 977 232	-428 729	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2023

Borettslaget Nordås Terrasse

Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	10, 11	73 929 000	73 929 000
Tomt	10, 11	4 600 000	4 600 000
Andre driftsmidler	6	463 622	580 391
Sum varige driftsmidler		**78 992 622**	**79 109 391**
Sum anleggsmidler		**78 992 622**	**79 109 391**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		26 369	41 928
Forskuddsbetalte kostnader		177 137	222 209
Andre fordringer		27 448	38 708
Sum fordringer		**230 954**	**302 845**
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		2 519 281	890 254
Sum bankinnsk. og kontanter		**2 519 281**	**890 254**
Sum omløpsmidler		**2 750 235**	**1 193 099**
SUM EIENDELER		**81 742 857**	**80 302 490**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2023

Borettslaget Nordås Terrasse
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		10 300	10 300
Innskutt egenkapital		102 000	102 000
Sum innskutt egenkapital		**112 300**	**112 300**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		43 258 208	46 235 440
Sum opptjent egenkapital		**43 258 208**	**46 235 440**
SUM EGENKAPITAL		**43 370 508**	**46 347 740**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11, 12	4 500 000	0
Borettsinnskudd	11	33 187 900	33 187 900
Sum langsiktig gjeld		**37 687 900**	**33 187 900**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		0	49 944
Leverandørgjeld		245 984	214 666
Skyldige off. myndigheter		36 660	31 725
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		260 000	225 000
Påløpne renter		25 803	0
Annen kortsiktig gjeld		116 001	245 515
Sum kortsiktig gjeld		**684 449**	**766 850**
SUM GJELD		**38 372 349**	**33 954 750**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**81 742 857**	**80 302 490**

Bergen,
Styret for Borettslaget Nordås Terrasse

Gunnar Mikkelsen Styrets leder	Lim Alexander Nordeide Styremedlem	Iselin Amundsen Noss Styremedlem
Åshild Økland Nestleder	Jørgen Vetaas 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 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3800	Andel felleskostnader	5 277 452	4 967 736	5 265 800	6 232 402
3804	Utleie garasjeplasser	40 000	27 000	31 200	64 800
3816	Kabel-TV	625 004	690 924	690 924	632 214
3825	Leieinntekter El-bil	43 663	39 978	3 000	40 000
3826	Boder	37 500	28 800	31 200	54 000
3829	Feiingsavgift	912	912	912	912
Sum felleskostnader		**6 024 531**	**5 755 350**	**6 023 036**	**7 024 328**

Note 3 - Andre inntekter

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3849	Diverse inntekter	0	3 600	0	0
3858	Forsikring (skadeoppgjør)	0	13 086	0	0
3885	Andre inntekter	25 742	2 400	0	0
Sum andre inntekter		**25 742**	**19 086**	**0**	**0**

Note 4 - Lønnskostnader

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

Note 5 - Styrehonorar

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
5330	Styrehonorar	260 000	225 000	235 000	260 000
5331	Avsetning styrehonorar	35 000	20 000	0	0
Sum styrehonorar		**295 000**	**245 000**	**235 000**	**260 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 6 - Andre eiendeler

	Minitraktor	Fellesmåling strøm	Gatelykt (2015)	Varmekabel gangvei
Anskaffelseskost pr.01.01	62 375	379 110	28 750	26 250
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	62 375	379 110	28 750	26 250
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	62 375	379 110	28 750	26 250
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2009	2007	2015	2015
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	P-plasser (2016)	Gatelykt (2016)	Stillas (2017)	Porttelefonanlegg (2017)
Anskaffelseskost pr.01.01	69 531	20 225	43 917	213 750
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	69 531	20 225	43 917	213 750
Årets av- og nedskr. pr.31.12	6 953	0	4 391	21 375
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	50 409	20 225	27 814	140 718
Bokført verdi pr.31.12	19 121	0	16 103	73 031
Anskaffelsesår	2016	2016	2017	2017
Antatt rest levetid (i antall år)	3	0	4	4

	Porttelefonanlegg (2018)	Porttelefonanlegg (2018)	Porttelefonanlegg (2019)	Gangveier
Anskaffelseskost pr.01.01	114 724	100 000	54 750	241 768
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	114 724	100 000	54 750	241 768
Årets av- og nedskr. pr.31.12	11 472	9 882	5 475	24 176
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	65 010	49 764	26 462	102 751
Bokført verdi pr.31.12	49 714	50 235	28 287	139 017
Anskaffelsesår	2018	2018	2019	2019
Antatt rest levetid (i antall år)	5	6	6	6

Dokumentet er elektronisk signert

	Lekeapparater
Anskaffelseskost pr.01.01	165 210
Årets tilgang	0
Årets avgang	0
Anskaffelseskost pr.31.12	165 210
Årets av- og nedskr. pr.31.12	33 042
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	77 098
Bokført verdi pr.31.12	88 112
Anskaffelsesår	2021
Antatt rest levetid (i antall år)	3

Note 7 - Driftskostnader

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
5510	Styredisposisjoner	1 358	772	0	0
6300	Møtekostnader	3 000	3 000	2 500	2 500
6326	Snømåking og brøyting	209 778	144 434	100 000	130 000
6335	Containerleie/ -tømming	14 348	31 085	30 000	30 000
6336	HMS	0	57 188	5 000	5 000
6345	Lyspærer, sikringer og batterier	1 094	701	5 000	5 000
6360	Renhold og matteleie	264 621	275 825	250 000	230 000
6365	Kostnader parkeringsplasser	12 969	12 750	0	12 750
6366	Reparasjon av utstyr, verktøy og	1 260	2 736	0	0
6370	Garasjer	64 764	37 901	6 750	6 750
6372	Heis	13 431	6 218	20 000	10 000
6375	TV/Bredbånd	711 838	643 573	690 900	632 214
6376	Vaktmestertjenester	537 906	455 969	500 000	500 000
6377	Vakthold	11 521	11 475	0	0
6390	Andre driftskostnader	1 299	0	10 000	0
6391	Diverse serviceavtaler	13 188	25 075	15 000	15 000
6395	Andre leiekostnader	4 800	0	0	0
6400	Leie maskiner og utstyr	47 347	0	0	50 000
6630	Egenandel ved skade	10 000	10 000	10 000	10 000
6632	Kostnader forsikringsskader	0	50 642	0	0
6800	Kontorkostnader	556	5 172	0	0
6860	Kursutgifter	1 000	0	0	0
6900	Telefonutgifter	0	0	1	1
6940	Porto	358	660	0	0
7000	Drivstoff	1 725	883	0	0
7120	Utlegg bompenger,parkering mm	0	698	0	0
7740	Øreavrunding	-1	-155	0	0
7779	Andre gebyr	540	8 348	0	0
7782	Kostnader bomiljø	0	1 052	0	0
Sum driftskostnader		**1 928 700**	**1 785 999**	**1 645 151**	**1 639 215**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6500	IT utstyr	390	5 689	0	0
6503	Annet driftsmateriell	183	1 069	0	0
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	14 962	67 414	20 000	30 000
6510	Verktøy og redskap	2 352	9 345	20 000	20 000
6512	EL Bil ladepunkt m.m	0	2 500	0	0
6540	Inventar	0	4 501	0	0
6553	Abonnement og lisenser	1 185	935	0	0
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		**19 073**	**91 453**	**40 000**	**50 000**

Note 9 - Vedlikehold

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	202 035	544 758	400 000	150 000
6602	Vedlikehold rør og sanitær	51 841	386 191	120 000	50 000
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	155 935	133 680	110 000	100 000
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	30 106	44 019	50 000	80 000
6605	Vedlikehold bygninger Innvendig	1 612	0	0	0
6608	Vedlikehold garasjer	143 135	24 862	60 000	250 000
6610	Vedlikehold ventilasjon	11 754	0	1	1
6614	Vedlikehold maling	123 076	16 005	300 000	300 000
6616	Vedlikehold tak	0	21 075	0	0
6617	Vedlikehold dører og vinduer	3 371 278	527 961	300 000	2 200 000
Sum vedlikehold		**4 090 771**	**1 698 552**	**1 340 001**	**3 130 001**

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

Note 10 - Bygninger

	Boliger	Tomter/eiendom
Anskaffelseskost pr.01.01	73 929 000	4 600 000
Anskaffelseskost pr.31.12	73 929 000	4 600 000
Bokført verdi pr.31.12	73 929 000	4 600 000
Anskaffelsesår	1990	1990

Dokumentet er elektronisk signert

Note 11 - Pantstillelser

	2023	2022
Pantstillelser	37 687 900	33 187 900
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	78 529 000	78 529 000

Note 12 - Langsiktig gjeld

Dnb Bank ASA		
Renter 31.12.23: 5,05%, løpetid 10 år		
Opprinnelig 2023	4 500 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
Lånesaldo 31.12		4 500 000
Beregnet innfrielsesdato: 30.06.2033		
Sum langsiktig gjeld		**4 500 000**

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt	**2023**
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 065 387

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	**Ant. andeler**	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Lån Dnb Bank ASA 1636.76.28468	12	54 111	649 332
	1	52 486	52 486
	36	49 428	1 779 408
	6	42 841	257 046
	25	38 369	959 225
	23	34 892	802 516

Dokumentet er elektronisk signert

Note 13 - Disponible midler

	2023	2022
Disponible midler pr. 01.01	**426 249**	**735 084**
Periodens resultat	-2 977 232	-428 729
Årets avskrivninger	116 769	119 894
Opptak lån	4 500 000	0
Endring i disponible midler	**1 639 537**	**-308 835**
Disponible midler 31.12.	**2 065 786**	**426 249**

Dokumentet er elektronisk signert

110 - Årsregnsk...

Name	Date
Økland, Åshild	**2024-03-21**

Identification

Økland, Åshild

Name	Date
Vetaas, Jørgen	**2024-03-21**

Identification

Vetaas, Jørgen

Name	Date
Mikkelsen, Gunnar	**2024-03-21**

Identification

Mikkelsen, Gunnar

Name	Date
Nordeide, Lim Alexander Ese	**2024-03-21**

Identification

Nordeide, Lim Alexander Ese

Name	Date
Noss, Iselin Amundsen	**2024-03-22**

Identification

Noss, Iselin Amundsen

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

SAK 4 VALG **Vedlegg 4**

Generalforsamling 2024 – Innstilling fra valgkomiteen
På Generalforsamling i fjor ble der ikke valgt valgkomite. Styret har derfor i år fungert som valgkomite.

Følgende er ikke på valg
Styreleder Gunnar Mikkelsen (101) – valgt for 2 år i 2023
Styremedlem Iselin Noss (109) – valgt for 2 år i 2023
Styremedlem Åshild Økland (119) – valgt for 2 år i 2023

Følgende er på valg
Styremedlem Lim Nordeide (111) – valgt for 2 år i 2022
Styremedlem Jørgen Vetaas (103) – valgt for 2 år i 2022
Varamedlem Solveig Randi Sløveren (107) – valgt for 1 år i 2023
Varamedlem Anette Botnen (103) – valgt for 1 år i 2023

Sak 4 a. Valgkomiteen foreslår følgende som styremedlemmer
Styremedlem – valgperiode 2 år – Eivind Arne Osnes (117)
Styremedlem - valgperiode 2 år – Thore koch (113)

Sak 4 b. Valgkomiteen foreslår følgende som varamedlemmer
Varamedlem – valgperiode 1 år - Morten Mikkelsen (101)
Varamedlem - valgperiode 1 år – Asbjørn Valen (123)

SAK 5 FASTSETTELSE AV STYREHONORAR
Styregodtgjørelse 2024
Valgkomiteen foreslår å øke styrehonoraret fra kr 240 000 til 250 000

Bergen 22 mars 2024
Valgkomiteen
Styret Borettslaget Nordås Terrasse

Vedegg 5

Søknad om å få leie/disponere uteareal bak leilighet nr5, 107

SAK 6

André Kristiansen <akristiansen73@icloud.com> 27.02.2024 - 20.17

Til: styret@nordasterrasse.no

Jeg vil gjerne høre med styret om det er mulig å inngå leieavtale evt få disponere arealet på baksiden av min leilighet nr5 i 107. Arealet består idag hovedsaklig av busker, skråning og hekker. Dette er en del av felles areal tilhørende borettslaget men på grunn av plassering bak inngangsparti i 107 er det lite egnet til dette.
Det er idag en liten terrasse der laget av en tidligere beboer og jeg kunne tenke meg å utvide denne samt lage det mere egnet til hage/uteplass. Jeg ber styret om å vurdere om jeg kan få leie/disponere dette arealet.

Skal det være evt behov for tilgang til drenering eller andre behov som krever at evt ny terrasse må fjernes skal jeg selvfølgelig bekoste dette selv.

Mvh
André Kristiansen
Leilighet Nr.5, 107

B/L NORDÅS TERRASSE
NORDÅSBROTET 101 - 123
5235 RÅDAL

Vedlegg 5a

Sak 6 Generalforsamling 2024
Søknad fra Andre Kristiansen om å få leie/disponere uteareal bak leilighet No.5. 107

STYRETS INNSTILLING
En del av våre leiligheter har egen inn/utgang på bakkeplan. Det er naturlig at beboerne her ønsker å ta arealet her i bruk som sitt eget. Ved en befaring rundt i laget ser vi at flere beboere har tatt dette areal i bruk . Beboerne har her opparbeidet arealet på forskjellig vis. Men vi kjenner ikke til at noen har fått leie eller kjøpe dette arealet. Styret innstiller derfor på at generalforsamlingen stemmer nei til kjøp eller leie av dette arealet.

STYRETS FORSLAG TIL VEDTAK
Styret sier nei til kjøp eller leie av uteareal bak leilighet No.5. 107
Styret aksepterer at beboer opparbeider dette arealet slik at det er egnet til hage/uteplass. Men ikke på en slik måte at det blir et «lukket område», med gjerde og port. Her må også være tilkomst videre mot naboer og ikke være til sjenanse.
Område vil fortsatt være en del av borettslagets fellesområde slik at andre ikke kan nektes å oppholde seg her.
Videre tar vi det forbehold om at dersom laget trenger tilgang til dette areal da må beboer bekoste eventuellt ekstraarbeid og tilbakeføring.

Mvh
Styret 2024

SAK 7

Vedegg 6

Søknad kjøp av tilleggsareal

Jarle G Tornes <jarlegtornes@gmail.com>
Til: Gunnar Mikkelsen <gwmikkelsen@gmail.com>

Søknad om kjøp av tillegsareal.

Utanfor min leiligheit er det ein «felles« gang, som berre går inn til meg.
Dette arealet ønskjer eg å kjøpe. (ca 7,5m2)
Håper på positivt svar på denne søknaden.

Jarle G Tornes
Nordåsbrotet 121, leiligheit 50

Sendt fra min iPhone

B/L NORDÅS TERRASSE
NORDÅSBROTET 101 - 123
5235 RÅDAL

Vedlegg 6a

Sak 7 Generalforsamling 2024
Søknad fra Jarle G. Tornes vedr. kjøp av tilleggsareal

STYRETS INNSTILLING
Tilsvarende areal i øvrige blokker er kjøpt og tatt i bruk av beboere.
Det aktuelle areal gir kun tilgang til kjøpers leilighet
Styret innstiller derfor på at generalforsamlingen stemmer ja til kjøp av dette tilleggsarealet.

STYRETS FORSLAG TIL VEDTAK
Styret sier ja til kjøp av «felles gang» utenfor leilighet nr. 50, til Tornes.
Styret fastsetter pris ut fra areal og tidligere prisnivå på tilsvarende areal.

Mvh
Styret 2024

Lindtner, Annette
NORDÅSBROTET 113, 5235 RÅDAL

Vår ref.: 0110-1-073, Hilde Botnen
Dato: 31.03.2025

Deres henvendelse av 31.03.2025 vedrørende salgsoppdrag på eierseksjon/andel nr. 073 i Borettslaget Nordås Terrasse er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Boligselskap:	Borettslaget Nordås Terrasse
Tilknyttet boligselskap:	Ja
Org.nr.:	952493507
Seksjons-/andelsnr.:	073
Seksjons-/andelseier:	Lindtner, Annette
Adresse:	NORDÅSBROTET 113, 5235 RÅDAL

Forsikring

Gjensidige Forsikring ASA	88919996

Fellesutgifter:

Tv og Internett	593,00	Månedlig
Felleskostnader	4 229,00	Månedlig

Sum felleskostnader:	4 822,00

Restanse felleskostnader
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:	Dnb Bank ASA
Lånenr.:	1636.76.28468
Lånebeskrivelse:	Lån til vedlikehold av vinduer
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,39%
Rentetype:	Flytende rente
Andel av saldo:	48 413,07
Total saldo lån:	6 243 879,41
Innfrielsesdato:	31.12.2033

Fellesgjeld pr. 31.03.2025: 48 413,07

Total fellesgjeld for Borettslaget Nordås Terrasse pr. 31.03.2025: 6 243 879,41

Kontaktinformasjon til styret

Styreleder:	Gunnar Mikkelsen
Styrets e-post:	styret@nordasterrasse.no

Tredjepartsopplysninger

Andel gjeld pr 31.12.2024	48 413
Andel formue pr 31.12.2024	8 138

Bygning/eiendom

Byggeår	1988
Gårds-/bruksnr:	121/511

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.

Borettslaget har startet med utskifting av vinduer. Dette skal finansieres med låneopptak, låneramme er på kr 7 000 000,-. Lånet blir delutbetalt i slutten av 2023, avsluttes i januar 2024. Ta kontakt med styret for mer info.

Ekstra bod og garasje følger ikke leiligheten ved eierskifte.

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

Hilde Botnen
E-post: Meglerpakke@bob.no

Utskrift borettslagsandeler

Andelsnummer 73 i Nordås Terrasse Borettslaget, Organisasjonsnummer 952493507

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	08.04.2025 kl. 14.44
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	08.04.2025 kl. 14.42

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2023/793674-1/200 25.07.2023 21:00 **HJEMMEL TIL ANDEL**

VEDERLAG: NOK 2 400 000
OMSETNINGSTYPE: Fritt salg
LINDTNER ANNETTE
FØDT: 03.07.1971 IDEELL: 1/1

HEFTELSER

Heftelser i eiendomsrett:

2023/793750-1/200 25.07.2023 21:00 **PANTEDOKUMENT**

BELØP: NOK 2 000 000
PANTHAVER : SPAREBANKEN VEST BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 992 710 691
PANTHAVER : Sparebanken Vest
ORG.NR: 832 554 332

Rettigheter:

Ingen rettigheter registrert

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

2006/102774-1/201 01.12.2006 **REGISTRERE NY BORETTSLAGSANDEL**

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes automatisk inn en utskrift av grunnboken, som inneholder det overnevnte. Denne benyttes til å verifisere at borettslaget har hjemmel til eiendommen, samt at den gir oversikt over borettslagets tinglyste pant (normalt relatert til borettslagets fellesgjeld og evt sikring av innskudd). I tillegg skal eiendommens tinglyste rettigheter og forpliktelser avdekkes.

Den utskriften du vil se på neste side er et utdrag fra grunnboken. Den tar for seg det første og det siste punktet, som handler om grunndata og servitutter. Eksempel på en servitutt kan være en tinglyst veirett, en tinglyst leiekontrakt, rett for kommunen til å anlegge ledninger eller vei mv. Det som er tinglyst på eiendommen, gjelder normalt sett felles for alle boligene i borettslaget.

I sidene etter utdraget vil du finne kopi av de tinglyste servitutter som kan bestilles elektronisk. Servitutter eldre enn ca 1950 er ikke tilgjengelig for bestilling, men kan hentes fra Statsarkivets nettsider. Merk at disse like fullt gjelder eiendommen, selv om mange har innhold som er gått ut på dato og at de kan være vanskelig å tyde (håndskrevet).

BORETTSLAGSREGISTERET

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det også automatisk inn en utskrift fra borettslagsregistet. Denne

benyttes til å verifisere at eier har hjemmel til boligen, samt at den ikke er heftet med lån høyere enn verdien.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 121, Bruksnummer 511 i 4601 BERGEN kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	08.04.2025 kl. 14.44
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	08.04.2025 kl. 14.42

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1988/6789-1/106 24.02.1988 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 2 455 700
Omsetningstype: Uoppgitt
Nordås Terrasse Borettslaget
ORG.NR: 952 493 507

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1988/6790-1/106 24.02.1988 **BESTEMMELSE OM GJERDE**
Med flere bestemmelser

1988/6792-1/106 24.02.1988 **OBLIGASJON**
Beløp: NOK 33 154 800
Panthaver: ANDELSEIERNE I BORETTSLAGET
LØPENR: 7214926
OBLIGASJON - FELLESOBLIGASJON FOR BORETTSINNSKUDD

2004/41173-1/106 01.12.2004 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2004/41081-1

2005/10170-1/106 30.03.2005 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4601 GNR: 121 BNR: 47
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2005/10170-2/106 30.03.2005 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
Solidarisk ansvar for drift og vedl.hold av fellesledn.
beliggende på bnr. 511
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2023/1048557-1/200 26.09.2023 13:01 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 7 000 000
Panthaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1982/10270-1/106 07.05.1982 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 4601 GNR: 121 BNR: 394
ER OGSÅ UTSKILT FRA BNR. 404 OG 407.

1983/27299-1/106 21.10.1983 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4601 GNR: 121 BNR: 660

1983/27300-1/106 21.10.1983 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4601 GNR: 121 BNR: 661

1983/27301-1/106 21.10.1983 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4601 GNR: 121 BNR: 662

1983/27302-1/106 21.10.1983 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4601 GNR: 121 BNR: 663

1983/27303-1/106 21.10.1983 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4601 GNR: 121 BNR: 664

1983/27304-1/106 21.10.1983 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4601 GNR: 121 BNR: 665

1983/27305-1/106 21.10.1983 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4601 GNR: 121 BNR: 666

1983/27306-1/106 21.10.1983 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4601 GNR: 121 BNR: 667

1983/27307-1/106 21.10.1983 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4601 GNR: 121 BNR: 668

1983/27308-1/106 21.10.1983 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4601 GNR: 121 BNR: 669

1983/27309-1/106 21.10.1983 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4601 GNR: 121 BNR: 670

1983/27310-1/106 21.10.1983 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4601 GNR: 121 BNR: 671

1983/27311-1/106 21.10.1983 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4601 GNR: 121 BNR: 672

1983/27312-1/106 21.10.1983 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4601 GNR: 121 BNR: 673

1983/27313-1/106 21.10.1983 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4601 GNR: 121 BNR: 674

1983/27314-1/106 21.10.1983 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4601 GNR: 121 BNR: 675

1983/27315-1/106 21.10.1983 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4601 GNR: 121 BNR: 676

1983/27316-1/106 21.10.1983 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4601 GNR: 121 BNR: 677

1983/27317-1/106 21.10.1983 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4601 GNR: 121 BNR: 678

1983/27318-1/106 21.10.1983 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4601 GNR: 121 BNR: 679

1983/27319-1/106 21.10.1983 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4601 GNR: 121 BNR: 680

1983/27320-1/106 21.10.1983 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4601 GNR: 121 BNR: 681

1983/27321-1/106 21.10.1983 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4601 GNR: 121 BNR: 682

1983/27322-1/106 21.10.1983 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4601 GNR: 121 BNR: 683

1983/27323-1/106 21.10.1983 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4601 GNR: 121 BNR: 684

1983/27324-1/106 21.10.1983 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4601 GNR: 121 BNR: 685

1983/27325-1/106 21.10.1983 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4601 GNR: 121 BNR: 686

1983/27326-1/106 21.10.1983 **REGISTRERING AV GRUNN**

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4601 GNR: 121 BNR: 687

1983/27327-1/106 21.10.1983 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4601 GNR: 121 BNR: 688

1983/27328-1/106 21.10.1983 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4601 GNR: 121 BNR: 689

1983/27329-1/106 21.10.1983 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4601 GNR: 121 BNR: 690

1983/27330-1/106 21.10.1983 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4601 GNR: 121 BNR: 691

1983/27331-1/106 21.10.1983 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4601 GNR: 121 BNR: 692

1983/27332-1/106 21.10.1983 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4601 GNR: 121 BNR: 693

1983/27333-1/106 21.10.1983 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4601 GNR: 121 BNR: 694

1983/27334-1/106 21.10.1983 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4601 GNR: 121 BNR: 695

1983/27335-1/106 21.10.1983 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4601 GNR: 121 BNR: 696

1983/27336-1/106 21.10.1983 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4601 GNR: 121 BNR: 697

1983/27337-1/106 21.10.1983 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4601 GNR: 121 BNR: 698

1983/27338-1/106 21.10.1983 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4601 GNR: 121 BNR: 699

1983/27339-1/106 21.10.1983 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4601 GNR: 121 BNR: 700

1983/27340-1/106 21.10.1983 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4601 GNR: 121 BNR: 701

1983/27341-1/106 21.10.1983 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4601 GNR: 121 BNR: 702

1983/27342-1/106 21.10.1983 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4601 GNR: 121 BNR: 703

1984/504-1/106 06.01.1984 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4601 GNR: 121 BNR: 704

1991/15733-1/106 19.06.1991 **MÅLEBREV**
MÅLEBREV MED GRENSEJUSTERING HVORETTER 54 M2 BLE OVERFØRT
FRA BNR. 302 TIL BNR. 511. A481.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1995/30760-1/106 01.12.1995 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1201 GNR: 121 BNR: 842

2020/30329-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 1201 GNR: 121 BNR: 511

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Informasjon fra kommunen

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Dokumentpakken vedlagt er komplett slik den er mottatt fra kommunen. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 121/511/0/0
Utlistet 31. mars 2025

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260229443	Grunneiendom	0	Ja	27 851,9 m²	Usikker	Hjelpelinje vannkant	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
5010000	30	YTREBYGDA. NORDÅS VEST, DEL 1	3 - Endelig vedtatt arealplan	21.04.1982		99,7 %

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
5015200	32	YTREBYGDA. NORDÅS VEST, DEL 1, B13	3 - Endelig vedtatt arealplan	18.05.1983	190000314	0,3 %

Reguleringsplaner under grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
62000000	35	YTREBYGDA/FANA. GNR 119 MFL., ENDRING AV REGULERINGSPLAN E 39/RV 580 RÅDAL - SØRÅS	3 - Endelig vedtatt arealplan	19.09.2012	201912940	12,6 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner under grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
62000000	2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.	12,6 %

Hensynssoner (Reguleringsplaner under grunnen)

PlanID	Sonetype	Dekningsgrad
62000000	190 - Andre sikringssoner	12,6 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
8270002	31	YTREBYGDA. GNR 39 BNR 59, STEINSVIK, DELING	199801259	08.05.1998
5010203	31	YTREBYGDA. NORDÅS VEST, DEL 1 B-13, SMÅHUS TIL TERRASSEHUS	190611373	08.09.1987

OBS! Flere planendringer kan ev. også ha relevans til eiendommen, - sjekk punktrepresentasjon i kartet og planarkivsystem

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1001 - Bebyggelse og anlegg	Øvrig byggesone	ØB	98,6 %
65270000	1 - Nåværende	6800 - Kombinerte formål	Kombinerte formål i sjø & vassdrag	KO	1,3 %
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y	< 0,1 % (4,4 m²)
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	< 0,1 % (3,4 m²)

Hensynssoner Angitt hensyn - landskap i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H550_1	Funksjonell strandsone	19,7 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	16,7 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplaner under arbeid

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

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
5015000	32	YTREBYGDA. NORDÅS VEST, DEL 1, B17	3	-
5090000	30	YTREBYGDA. GNR 121 BNR 53, NORDÅS DEL VEST 2	3	190611366
8270000	30	YTREBYGDA. GNR 39 BNR 3, 27 MFL., STEINSVIK	3	190611416
8270006	31	YTREBYGDA. GNR 39 BNR 75 MFL., DORTLEDHAUGEN	3	201401497

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
5015302	32	YTREBYGDA. NORDÅS VEST, DEL 1, FELT B14	3	190000691

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
121/675	9423362-1	Tilbygg	Enebolig	Igangsettingstillatelse	21.12.2020	202024804
121/694	139894960-1	Tilbygg	Rekkehus	Igangsettingstillatelse	07.03.2014	201404221
121/703	9423532-1	Tilbygg	Enebolig	Igangsettingstillatelse	24.02.2020	201918040
121/43	139565274-1	Tilbygg	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Rammetillatelse	15.01.2018	201735953

Andre opplysninger

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 31. mars 2025

BERGEN
KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

Plankart

Plankartet gir deg en oversikt over planene rundt eiendommen. Kartet kan inkludere et kartutsnitt av kommuneplanen, kommunedelplaner og reguleringsplaner.

BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000 Gnr/Bnr/Fnr: 121/511/0/0
Dato: 31.03.2025 Adresse: Nordåsbrotet 113 m.fl.

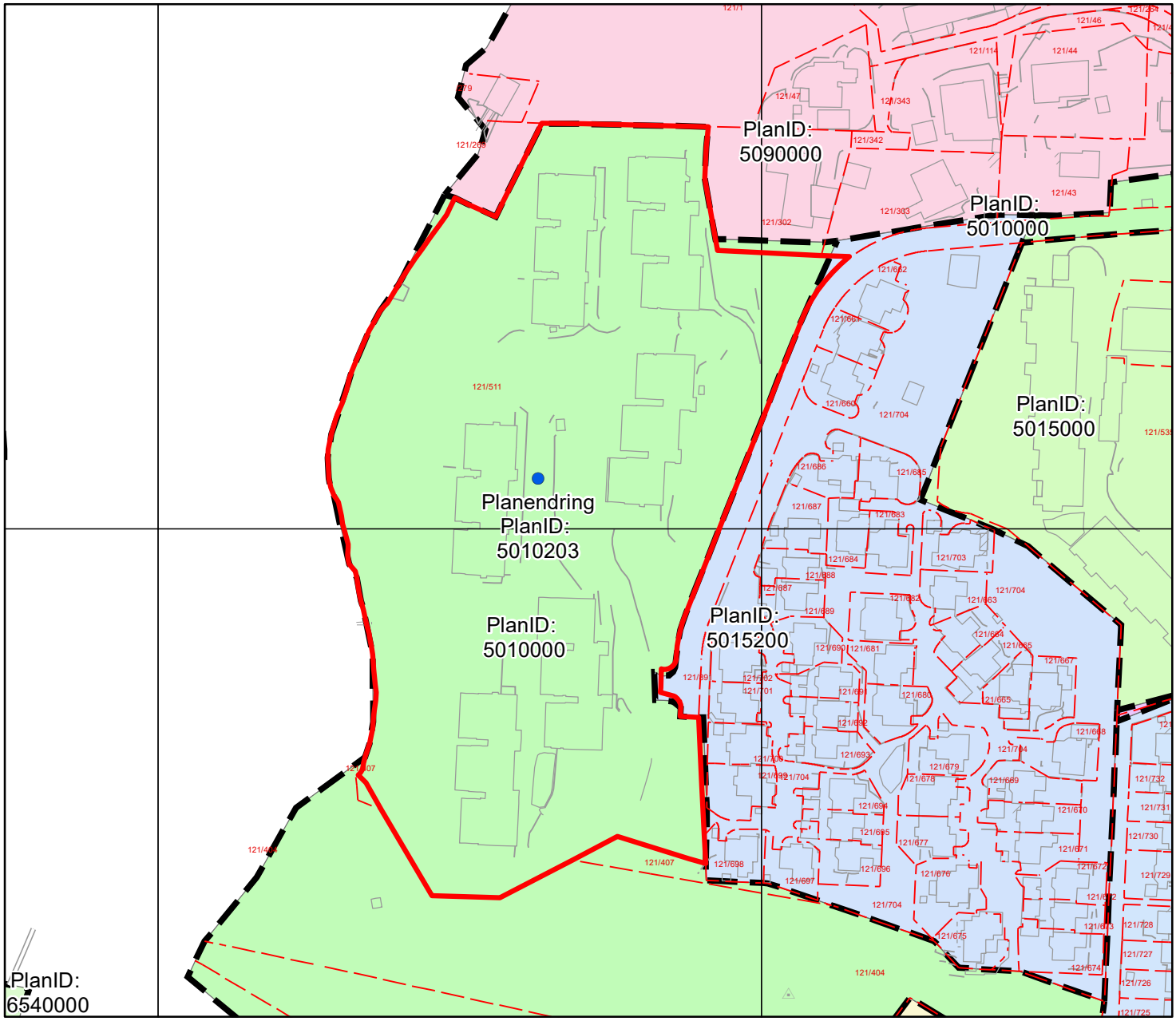
N

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
5010000, 5015200, 5090000

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

Eiendomsmarkering



Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 5010000
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000 Gnr/Bnr/Fnr: 121/511/0/0
Dato: 31.03.2025 Adresse: Nordåsbrotet 113 m.fl.

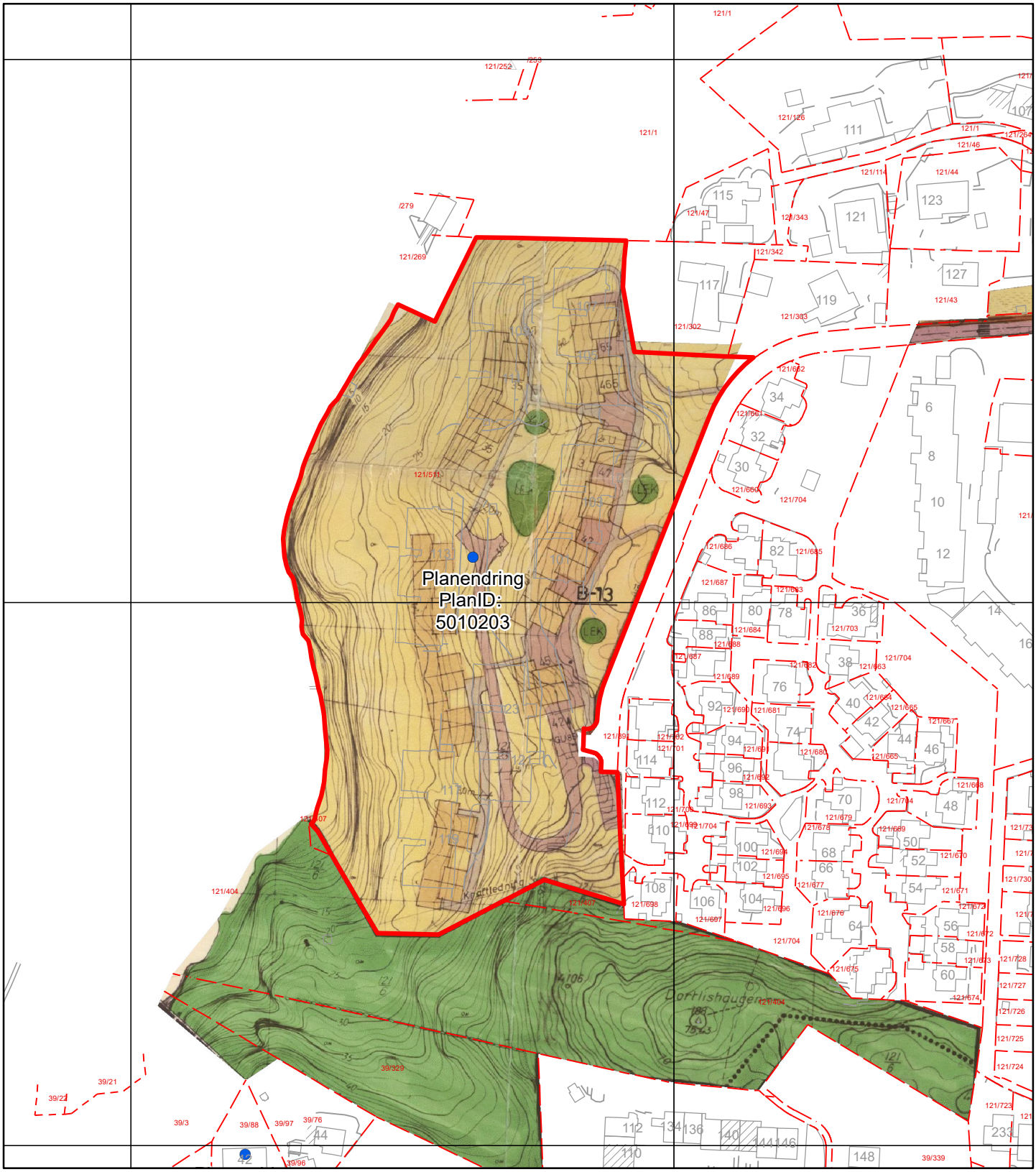
BERGEN KOMMUNE

N

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

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

Eiendomsmarkering



TEGNFORKLARING

BYGGEOMRÅDER

BOLIG

ALMENNYTTIGE FORMÅL

PLANENS BEGRENSNING

EIENDOMSGRENSE

REG. TOMTEGRENSE

AVGRENSNING BOLIGFELT B13·B14·B15·B17

TRAFIKKOMRÅDER

KJØREVEG OFF.

FORTAU GANGVEG OFF.

AREAL UNNTATT FRA STADFESTING 21.4.82. SBJ.

FRIOMRÅDER

PARK / TURVEG

ANDRE BESTEMMELSER

BOLIGBLOKKER

REKKEHUS, SMÅHUS

EKSIST. BYGN. SOM INNGÅR I PLANEN

LEKEPLASS, FELLES

KJØREVEG FELLES

FORTAU FELLES

G / GU GARASJER / GARASJE-UNDERETG.

PARKERING, FELLES

PLANEN ER UTARBEIDET I SAMARBEID MED INNSENDTE FORSLAG FRA UTBYGGERNE.

R. 3. 501. 00. 00

Fylkesrådmannen i Hordaland
- 9 JUNI 1981
Plan- og utbyggingsavdelinga

N

10 0 m 60m

FANA - NORDÅS, OMRÅDE VEST, DEL 1

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN

Planl. NMH.
Tegn. TGG
Dato 10-2-1980.

BERGEN KOMMUNE

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
Reguleringsavdelingen

Mål 1:1000
Rev 26.6.80
Plan nr. R-3.501-00
Tegn. nr. 01
Kartbl. L-M. 45 - 46

Det bekreftes at planen er i samsvar med bygningsrådets vedtak av 20. juni 1980 og 3. oktober 1980.

Reguleringsplan under grunnen

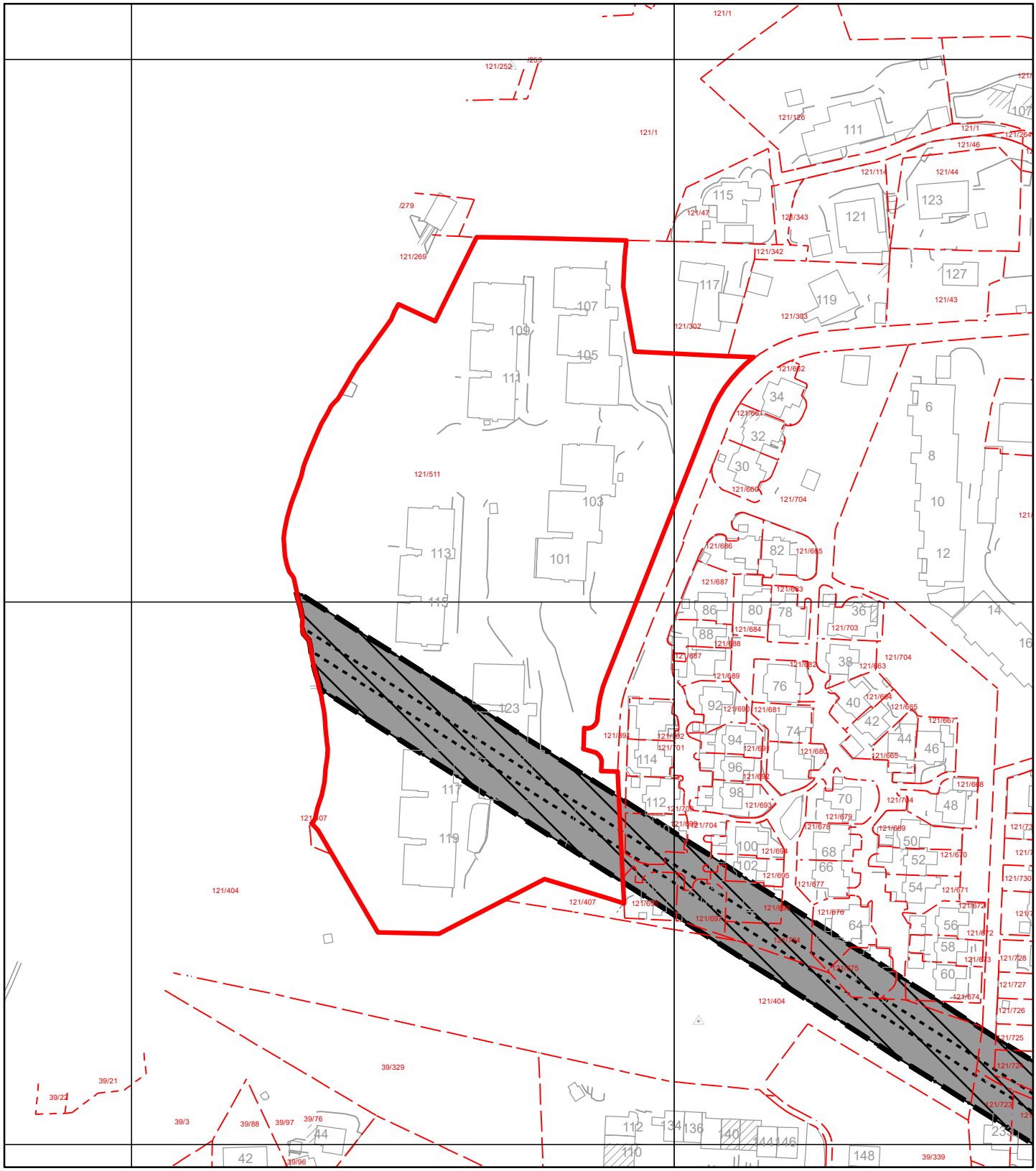
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000 Gnr/Bnr/Fnr: 121/511/0/0
Dato: 31.03.2025 Adresse: Nordåsbrotet 113 m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering

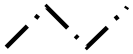


Tegnforklaring for reguleringsplan under grunnen

Juridisklinje

RPJURLINJE


1254 - Tunnel


Reguleringsplan hensynssonegrense

Hensynssoner PBL I§12-6

Hensynssonetype


SikringSone


Reguleringsplanomriss


Reguleringsplan formålsgrense

Arealformål PBL §12-5

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl 12-5 nr. 2)


2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

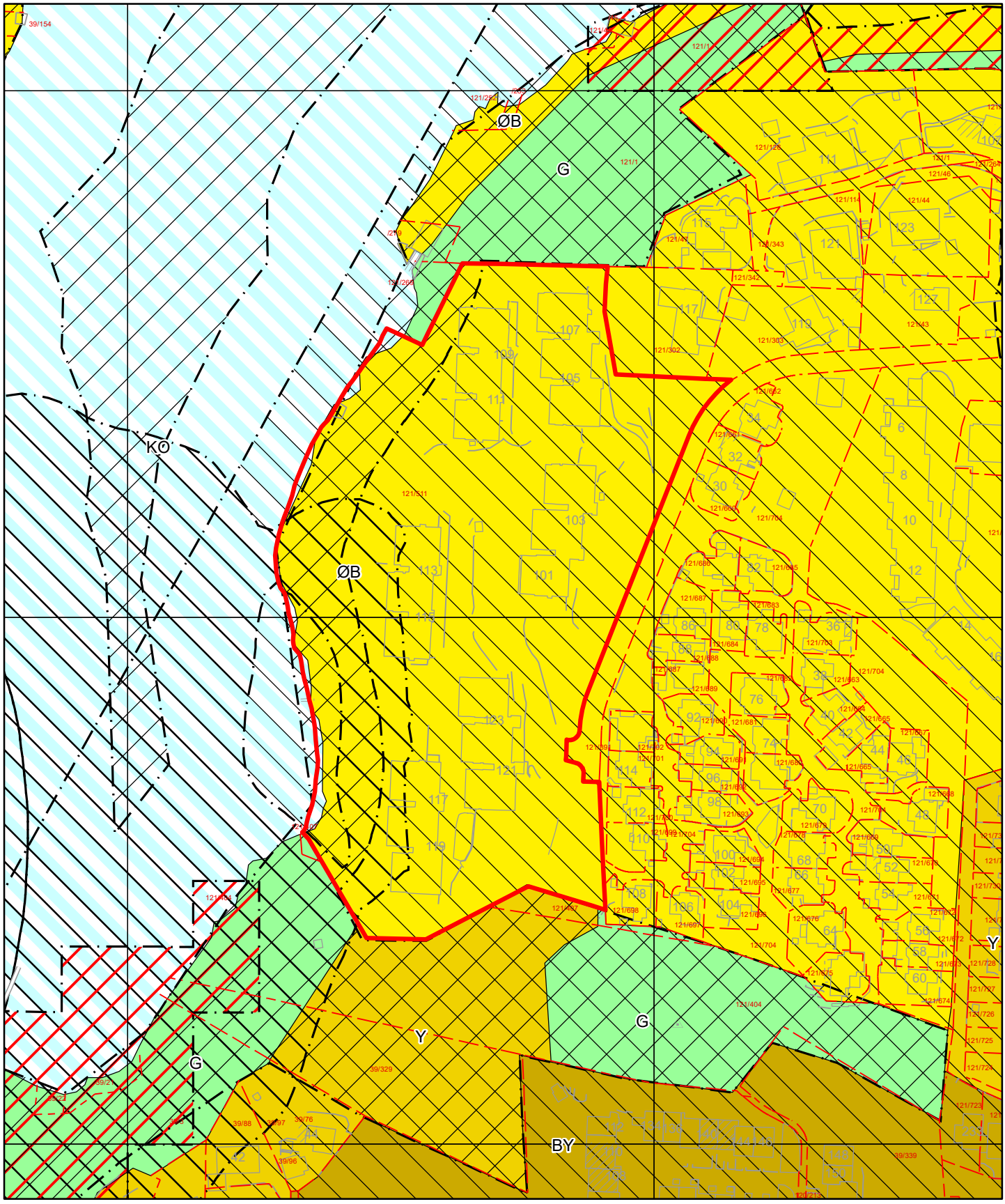
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000
Dato: 31.03.2025

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 121/511/0/0
Adresse: Nordåsbrotet 113 m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Angitthensyn landskap

Angitthensyn naturmiljø

Faresone

Infrastruktursone

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Byfortettingssone

Ytre fortettingssone

Øvrig byggesone

Grønnstruktur

Kombinerte formål i sjø og vassdrag



BILAG. (15)
kopi.

KOMMUNALAVDELING
TEKNISK UTBYGGING
Arealplansvd.
15 JULI 1987
Arkiv:
Saksbeh.:
Prosj.
Ank. 1 - MAI 1987
Besv. den

R-3.501.02.03

30-3-87 E.N. DIV. ENDRINGER

arkitektkontoret vaardal-lunde a.s

1:500	EN		86044
dato 30-03-87	kontr. as	tegn. ansv.	endr.

BOB NORDÅS B13
TERRASSEHUS
BEBYGGELSESPLAN

tegn. nr. 59222

Bergen kommune
Adresse Postboks 7700, 5020
Telefon 12345678

Utskriftsdato: 08.04.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse Kilde: Bergen kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4601 **Gårdsnr.:** 121 **Bruksnr.:** 511
Adresse: Nordåsbrotet 113, 5235 RÅDAL
Referanse: Nordåsbrotet 113, 5235 RÅDAL (H0102)

Det foreligger midlertidig brukstillatelse på eiendommen.Den midlertidige brukstillatelsen er vedlagt.

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.

BERGEN KOMMUNE
KOMMUNALAVDELING BYUTVIKLING
BYGGESAKSAVDELINGEN

NORDÅS TERRASSE BRL
B.O.B.
STRANDGATEN 232
5000 BERGEN

4

Arkiv 5210
Deres søknad av 12.05.87 Vår ref. Snr 877174 Bergen, den 8.5.1989

M I D L E R T I D I G B R U K S T I L L A T E L S E
i henhold til plan- og bygningslovens paragraf 99.

Byggeplass:NORDÅS B13 BYGG E Eiendom: 3-0121-0394

Byggherre :NORDÅS TERRASSE BRL Adr.:

Ansvarsh. :HINDENES/FOSS KLUNGELAND Adr.: POSTBOKS 2586

Arbeidets art: NYBYGG Bygningens art: BOLIG/GARASJE

Søknaden om byggetillatelse mottatt: 13.05.87
Byggetillatelse gitt.....: 18.11.87

Arbeid som gjenstår :

- Brannventil i bodvegg ikke montert.
- Dørbredde må tilfredstille krav i byggetillatelse kap.43:22.
- F-30 dører merkes med skilt TREKK.
- Det må foretas nødvendig sikring av skråning.
- Midlertidig brukstillatelse gis herved under forutsetning av at ovennevnte mangler rettes innen 1.8.89.

Ansvarshavende må deetter varsle bygningskontrollen og anmode om ferdigbesiktigelse.

BYGGESAKSAVDELINGEN

Trygve Sæle
bygningskontrollør

DataTrykk - Laser Sats 1131208

PROFIL
4
3
2
1

bygg A
bygg B
bygg C
bygg D
bygg E
bygg F

T1 T2 T3 T4 T5 T6 T7 T8 T9 T10 T11 T12 T13 T14 T15 T16 T17 T18

P1 5P
P2 8P
P3 8P
P4 2P
P4 3P
10 P GJESTEPARK FOR B13 TERR.

LEK
BALLSPILL
DISP LEK
DORTEHAUGEN
RV22

BERGEN BRANNVESEN
06.10.87 05259
ARK. NR.

BERGEN KOMMUNE
KOMM. AVD. TEKN. UTBYGGING
13.05.87 877174
BYGGESAKSAVDELINGEN

30-3-87 E.N. DIV. ENDRINGER					

arkitektkontoret vaardal-lunde a.s
c.sundtsgt 37 5000 bergen telefon 326100

m 1:500	tegnet av EN	ordre 86044	
dato 30-03-87	kontr.av	tegn.areal (1:50)	

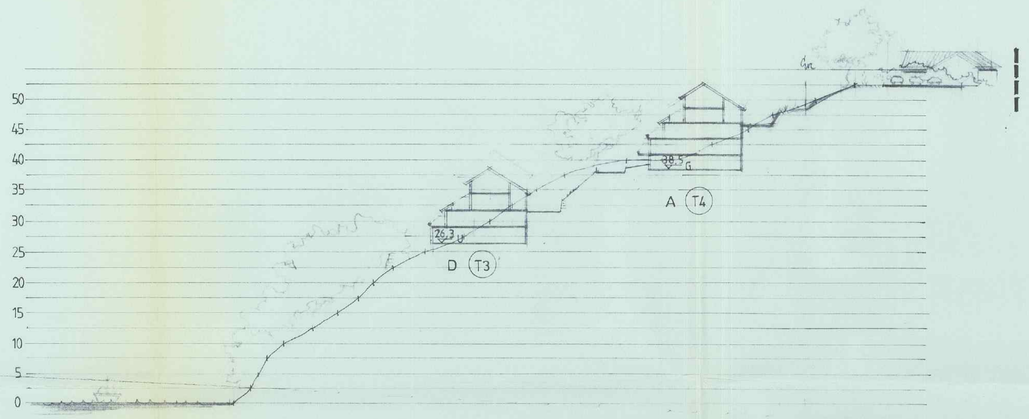
BOB NORDÅS B13
TERRASSEHUS
BEBYGGELSESPLAN

tegn.nr 59222

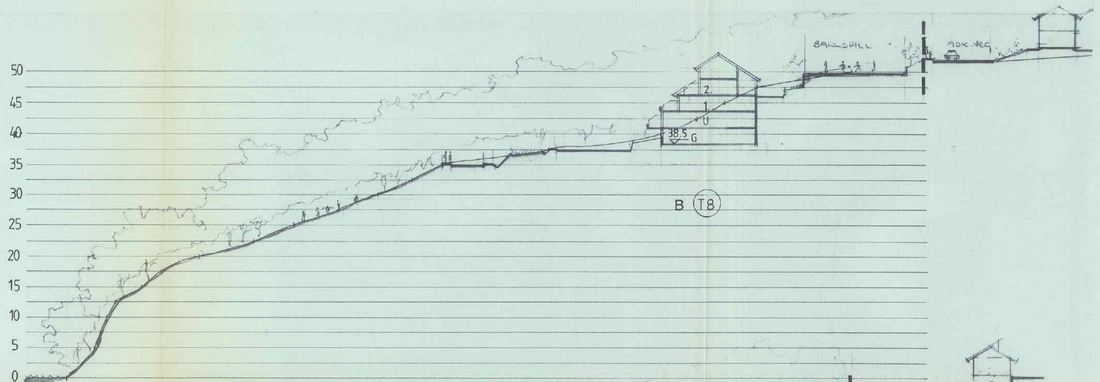
E.

ved alle kopieringer skal kopieringsdato angis

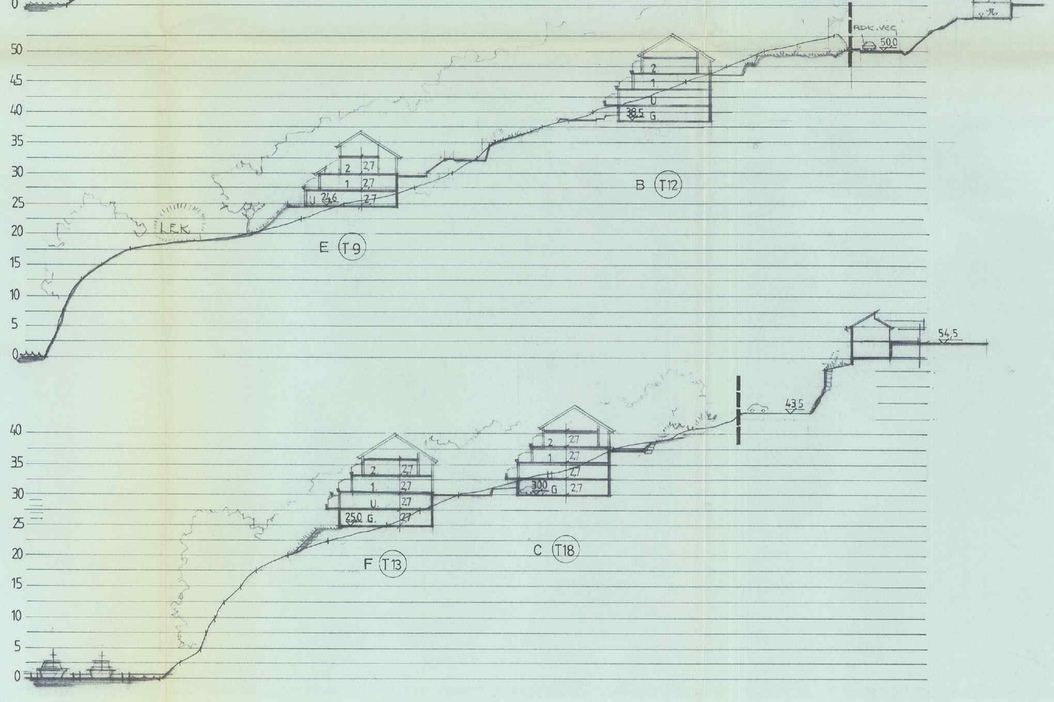
PROFIL 4



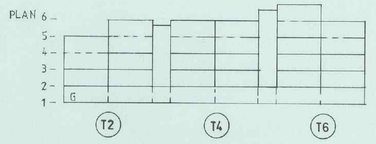
PROFIL 3



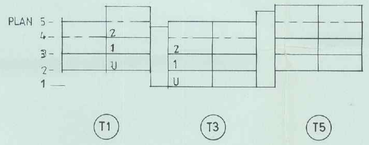
PROFIL 2



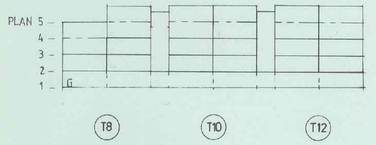
PROFIL 1



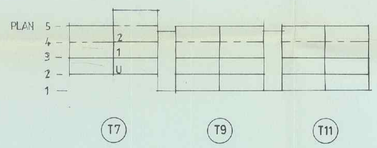
BYGG A



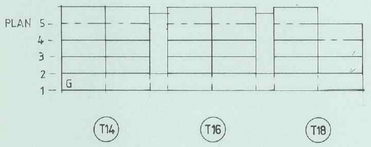
BYGG D



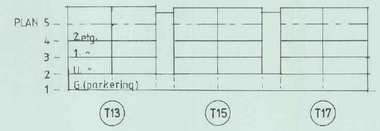
BYGG B



BYGG E



BYGG C



BYGG F

BERGEN BRANNVESEN
06.10.87 05259
ARK. NR.

BERGEN KOMMUNE
KOMM. AVD. TEKN. UTBYGGING
13.08.87 877174
BYGGESAKSAVDELINGEN

rettinger	dato	sign.	anmerkninger
1			
2	10.02.88	SJ	
3	21.04.88	SJ	Justering.
4			
5			
6			
7			
8			

godkjent-dato

denne tegning er beskyttet ved lov om opphavsrett til åndsverk av 12.5.1961 og må ikke kopieres eller benyttes uten arkitektens (opphavsmannens) samtykke.

kopiert-dato											
060187	060187										
060287	060287										

arkitektkontoret vaardal-lunde a.s
arkitekter MNAL-NAL
c.sundtsgt.37 5000 bergen telefon 326100

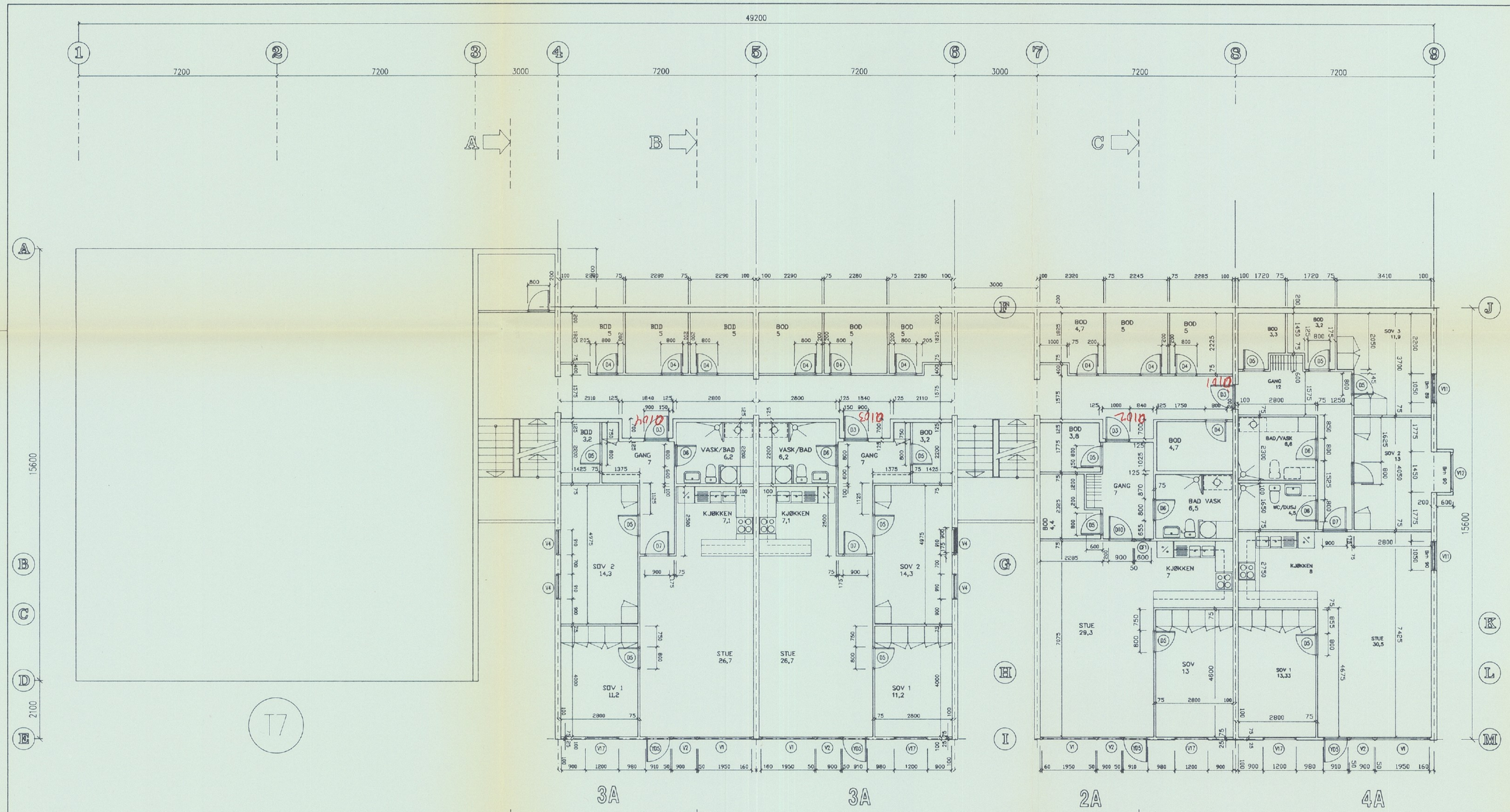
m.	tegnet av	ordre
1:500	SJAC.	86044
dato	kont.av	tegn.areal (0,25)
10.07.86		

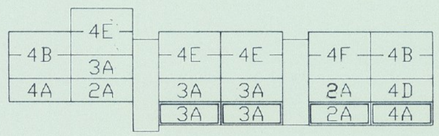
BOB NORDÅS B13
TERRASSEHUS
PROFIL 1-4

tegn.nr.
59223

A.S TORRKOPI

ved alle kopieringer skal kopieringsdato angis





BYGG E
SNITT

BERGEN BRANNVESEN
06.10.87 05259
ARK. NR.

BERGEN KOMMUNE
KOMM. AVD. TEKN. UTBYGGING
13.08.87 877174
BYGGESAKSAVDELINGEN

rettinger	dato	sign.	anmerkninger
1	APRIL 87	JGC	TILFØYELSER
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			

godkjent–dato

kopiert–dato
110587

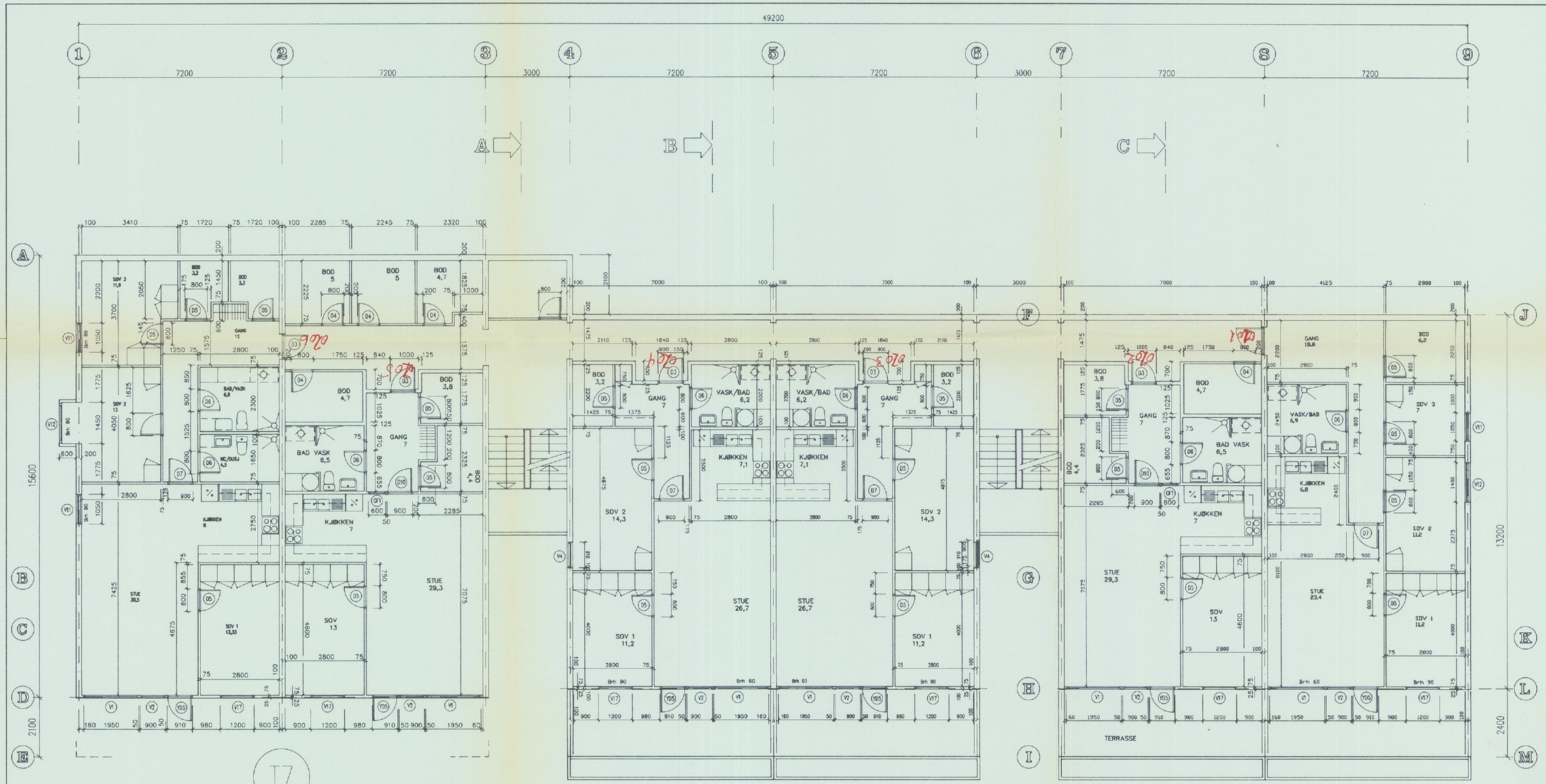
denne tegning er beskyttet ved lov om opphavsrett til åndsverk av 12..1961 ag må ikke kopieres eller benyttes uten arkitektens (opphavsmannens) samtykke.

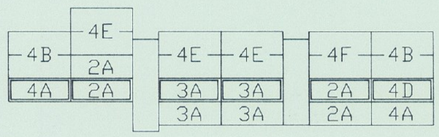
arkitektkontoret vaardal-lunde a.s
arkitekter MNAL-NPA
c.sundtsgt.37 5000 bergen telefon 326100

m:	tegnet av:	ordre:
1:100	A.E.R	86044
dato	konf.av:	tegn.areal:
21-02-87	Monstad	A2

BOB NORDAS B13
BYGG E
PLAN 1 T7-T9-T11
U.ETG

59384

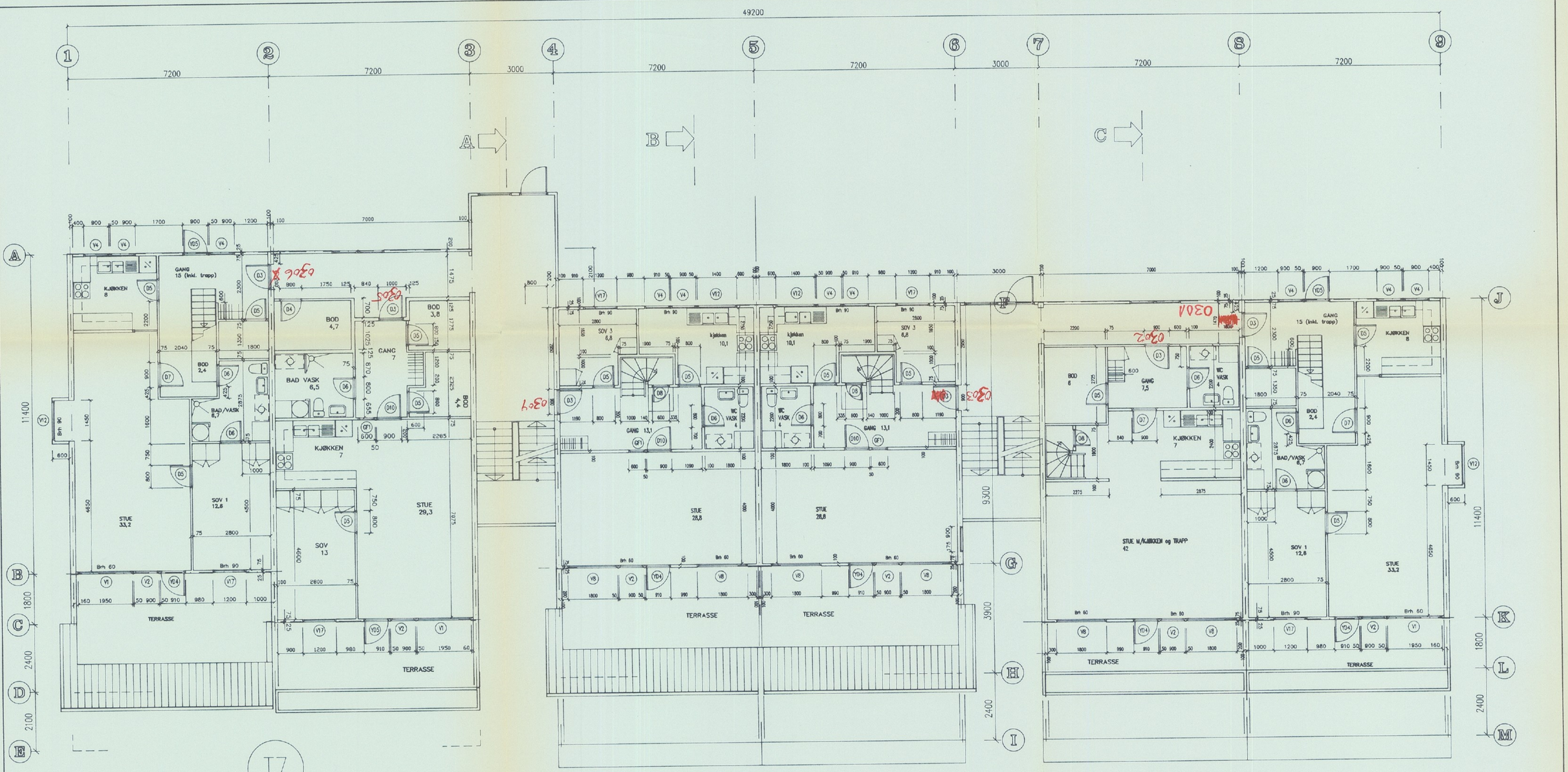




BERGEN BRANNVESEN
06.10.87 05259
ARK. NR.

BERGEN KOMMUNE
KOMM. AVD. TEKN. UTBYGGING
13.05.87 877174
BYGGESAKSAVDELINGEN

rettinger				rettinger				godkjent–dato	kopiert–dato					arkitektkontoret vaardal–lunde a.s	m:	tegnet av:	ordre:
	dato	sign.	anmerkninger		dato	sign.	anmerkninger							arkitekter MNAL–NPA	1:100	A.E.R	86044
1	APRIL 87	JGC	TILFØYELSER	5					110587					c.sundtsgt.37 5000 bergen telefon 326100	dato	konf.av:	tegn.areal:
2				6				denne tegning er beskyttet ved lov om opphavsrett til åndsverk av 12..1961 og må ikke kopieres eller benyttes uten arkitektens (opphavs–mannens) samtykke.						BOB NORDAS B13	21–02–87	Monstad	A2
3				7										BYGG E	59385		
4				8										PLAN 2 T7-T9-T11 1.ETG			



4B / 4A	4E / 2A	4E / 3A	4E / 3A
4E / 3A	4F / 2A	4B / 4D	4F / 4A

BYGG E
SNITT

BERGEN BRANNVESEN
06.10.87 05259
ARK. NR.

BERGEN KOMMUNE
KOMM. AVD. TEKN. UTBYGGING
13.05.87 877174
BYGGESAKSAVDELINGEN

rettinger	dato	sign.	anmerkninger
1	APRIL 87	JGC	TILFØYELSER
2			
3			
4			

rettinger	dato	sign.	anmerkninger
5			
6			
7			
8			

godkjent–dato

kopiert–dato
110587

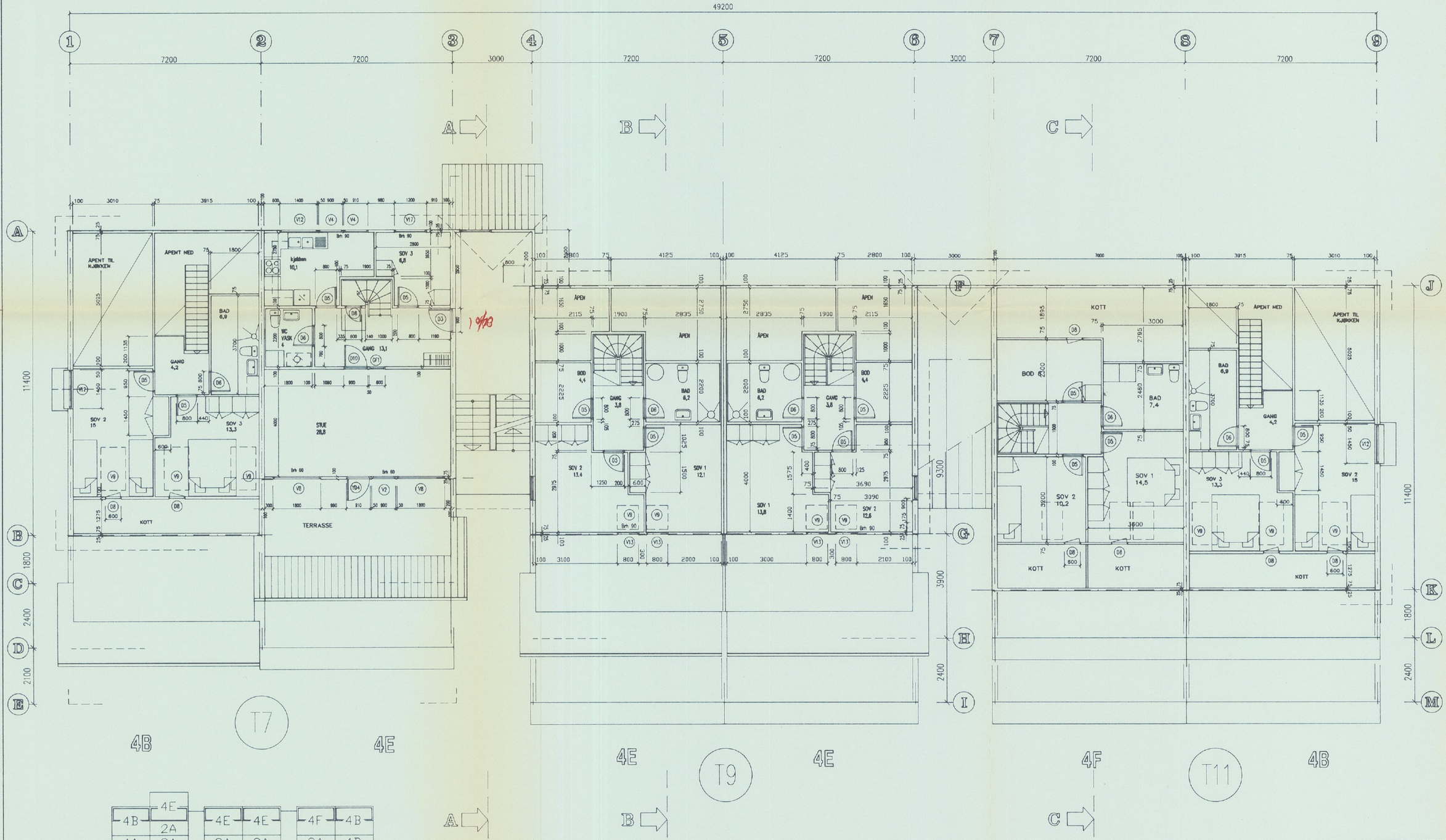
denne tegning er beskyttet ved lov om opphavsrett til åndsverk av 12.1961 og må ikke kopieres eller benyttes uten arkitektens (opphavsmannens) samtykke.

arkitektkontoret vaardal–lunde a.s
arkitekter MNAL–NPA
c.sundtsgt.37 5000 bergen telefon 326100

BOB NORDAS B13
BYGG E
PLAN 3 T7-T9-T11
2.ETG

m:	tegnet av:	ordre:
1:100	A.E.R	86044
dato	konf.av:	tegn.areal:
21–02–87	Monstad	A2

59386



BERGEN BRANNVESEN
06.10.87 05259
ARK. NR.

BERGEN KOMMUNE
KOMM. AVD. TEKN. UTBYGGING
13.05.87 877174
BYGGESAKSAVDELINGEN

rettinger				rettinger				godkjent–dato
	dato	sign.	anmerkninger		dato	sign.	anmerkninger	
1	APRIL 87	JGC	TILFØYELSER	5				
2				6				
3				7				
4				8				

denne tegning er beskyttet ved lov om opphavsrett til åndsverk av 12.,1961 og må ikke kopieres eller benyttes uten arkitektens (opphavsmannens) samtykke.

kopiert–dato

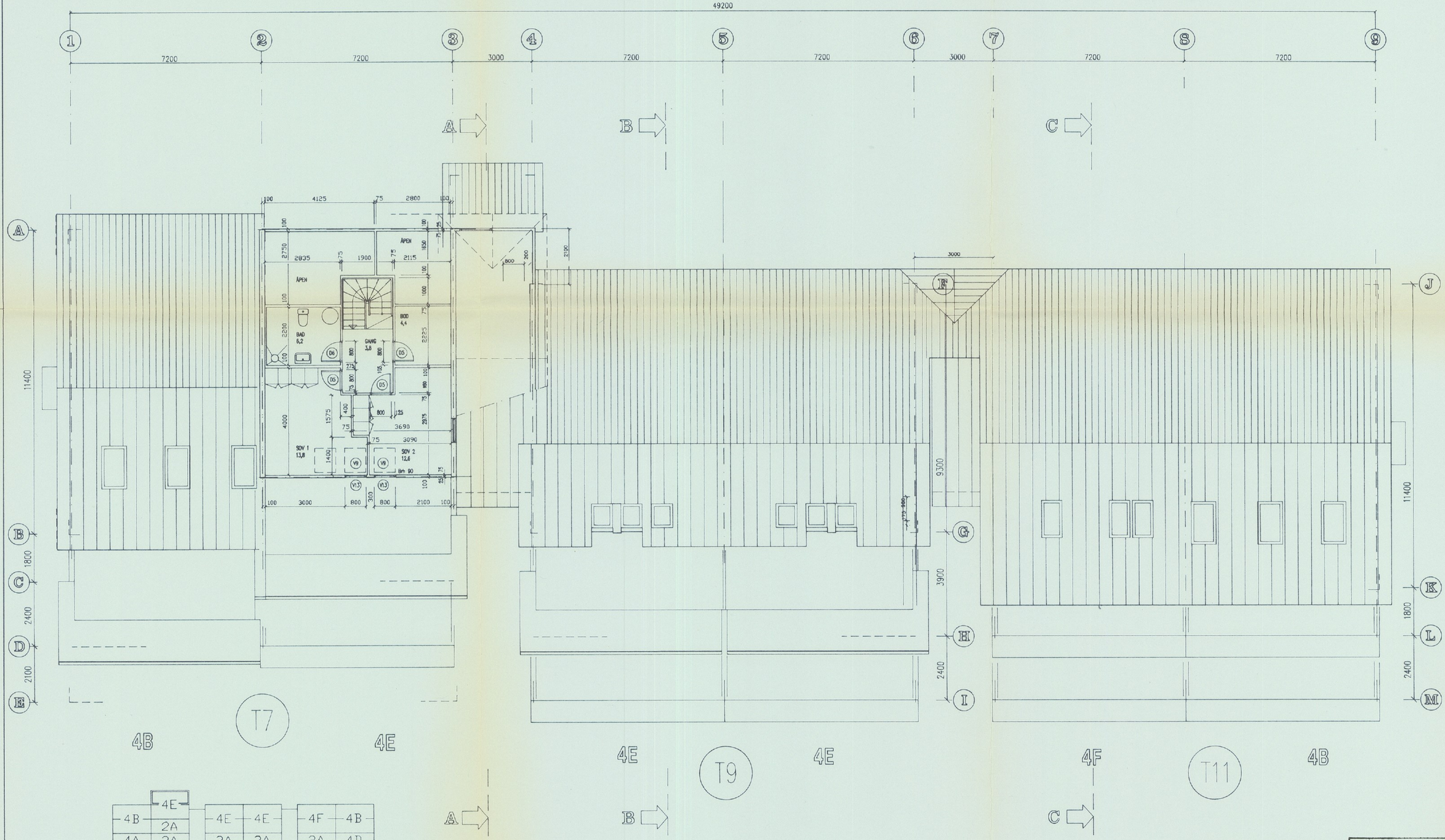
110587

arkitektkontoret vaardal–lunde a.s
arkitekter MNAL–NPA
c.sundtsgt.37 5000 bergen telefon 326100

m:	tegnet av:	ordre:
1:100	A.E.R	86044
dato	konf.av:	tegn.areal:
21–02–87	Monstad	A2

BOB NORDAS B13
BYGG E
PLAN 4 T7-T9-T11
LOFT

59387



BYGG E
SNITT

BERGEN BRANNVESEN
06.10.87 05259
ARK. NR.

BERGEN KOMMUNE
KOMM. AVD. TEKN. UTBYGGING
13.05.87 877174
BYGGESAKSAVDELINGEN

rettinger				rettinger			
	dato	sign.	anmerkninger		dato	sign.	anmerkninger
1	APRIL 87	JGC	TILFØYELSER	5			
2				6			
3				7			
4				8			

godkjent–dato

denne tegning er beskyttet ved lov om opphavsrett til åndsverk av 12.1961 og må ikke kopieres eller benyttes uten arkitektens (opphavsmannens) samtykke.

kopiert–dato

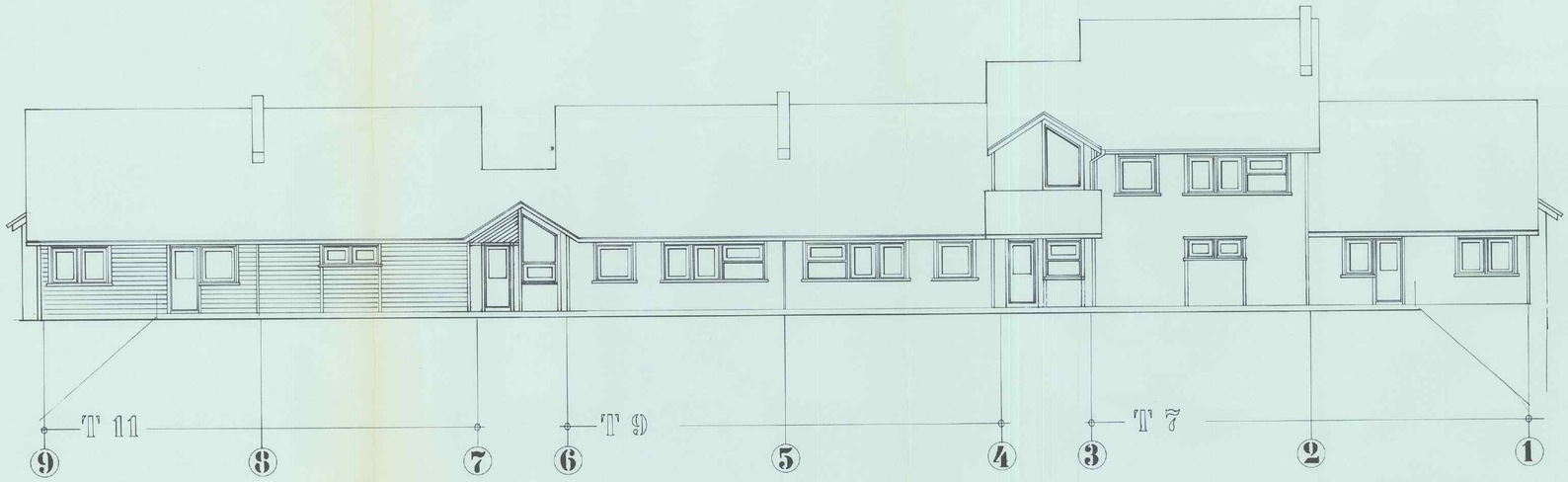
110587

arkitektkontoret vaardal–lunde a.s
arkitekter MNAL–NPA
c.sundtsgt.37 5000 bergen telefon 326100

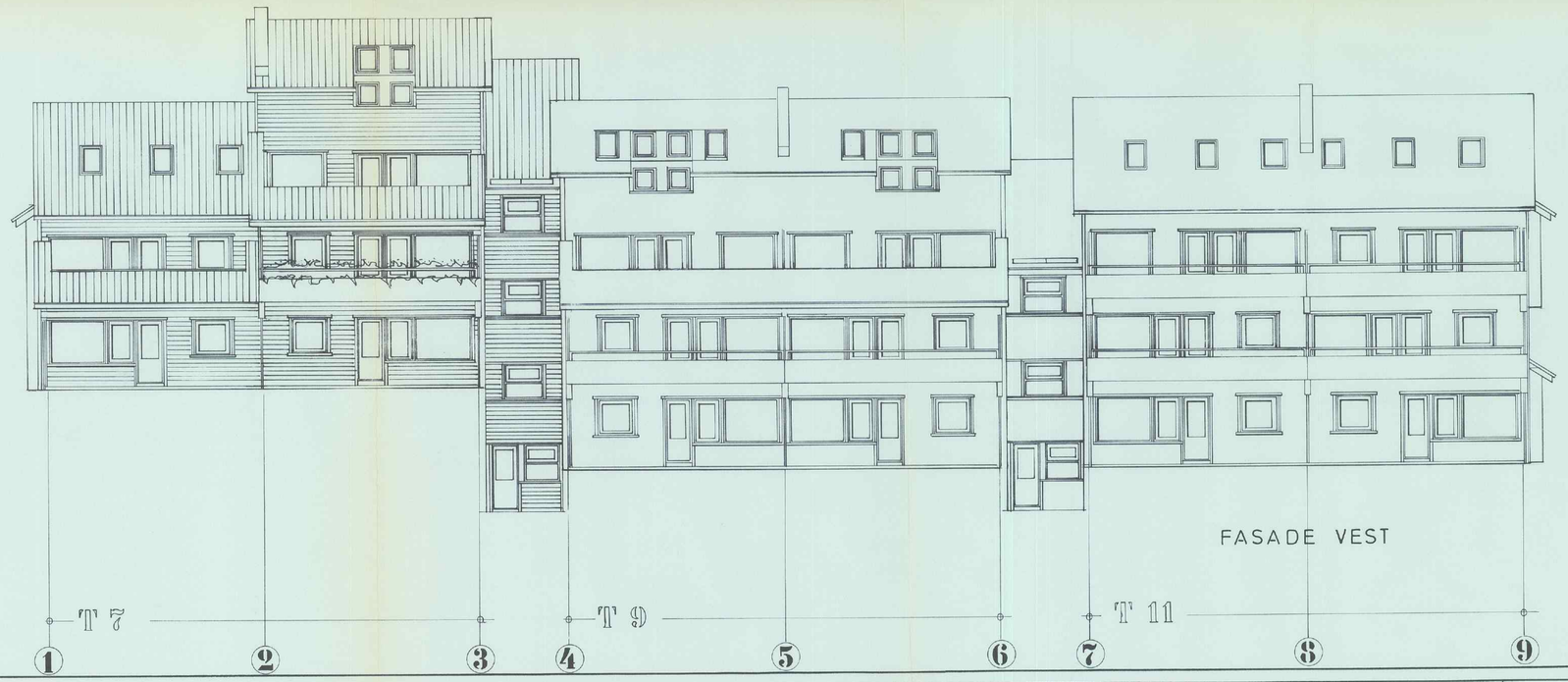
BOB NORDAS B13
BYGG E
PLAN 5 T7-T9-T11
LOFT

m:	tegnet av:	ordre:
1:100	A.E.R	86044
dato	kont.av:	tegn.areal:
21–02–87	Monstad	A2

59388



FASADE ØST



FASADE VEST

BERGEN BRANNVESEN
06.10.87 05259
ARK. NR.

BERGEN KOMMUNE
KOMM. AVD. TEKN. UTBYGGING
13.08.87 877174
BYGGESAKSAVDELINGEN

rettinger	dato	sign.	anmerkninger
1			
2			
3			
4			

rettinger	dato	sign.	anmerkninger
5			
6			
7			
8			

godkjent-dato

denne tegning er beskyttet ved lov om opphavsrett til åndsverk av 12.5.1961 og må ikke kopieres eller benyttes uten arkitektens (opphavsmannens) samtykke.

kopiert-dato
040587

arkitektkontoret vaardal-lunde a.s
arkitekter MNAL/NPA
c.sundtsgt.37 5000 bergen telefon 326100

m:	tegnet av	ordre
1:100	FATIMA	86044
dato	kont.av	tegn.areal
23.2.87		(0,50)

tegn.nr.

BOB NORDÅS B13

BYGG E

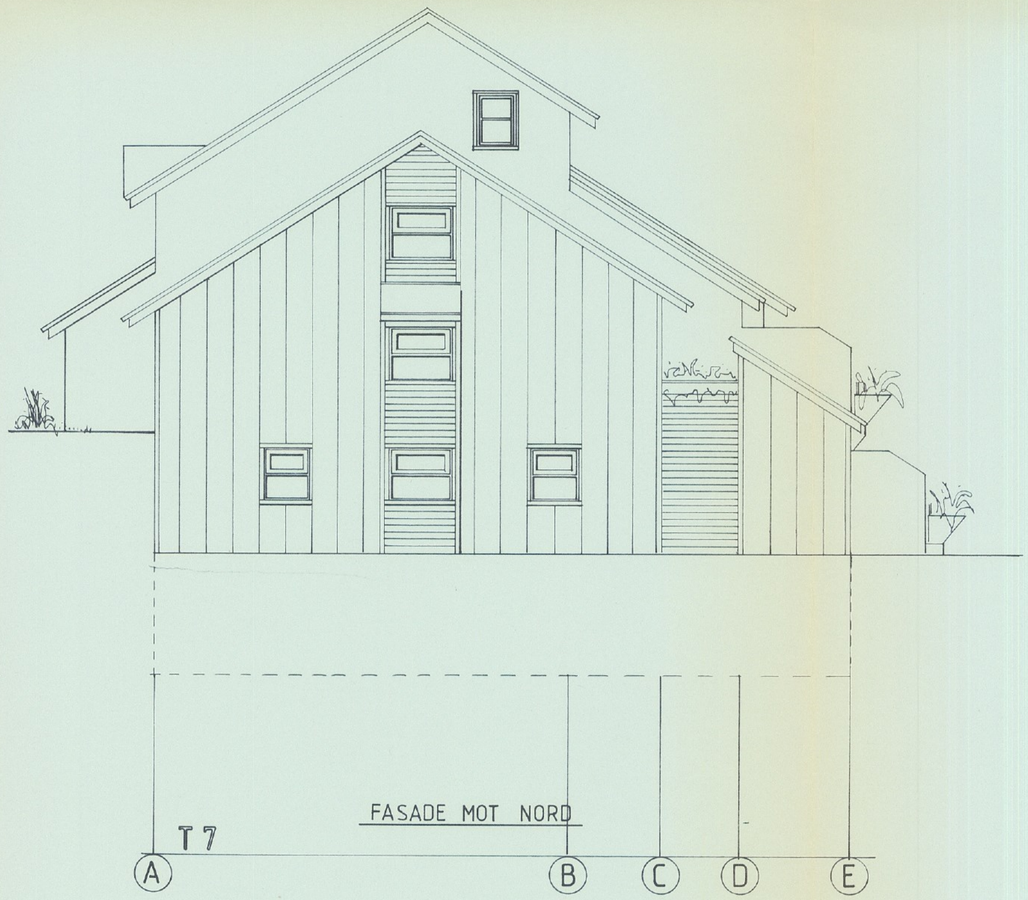
FASADER

59505

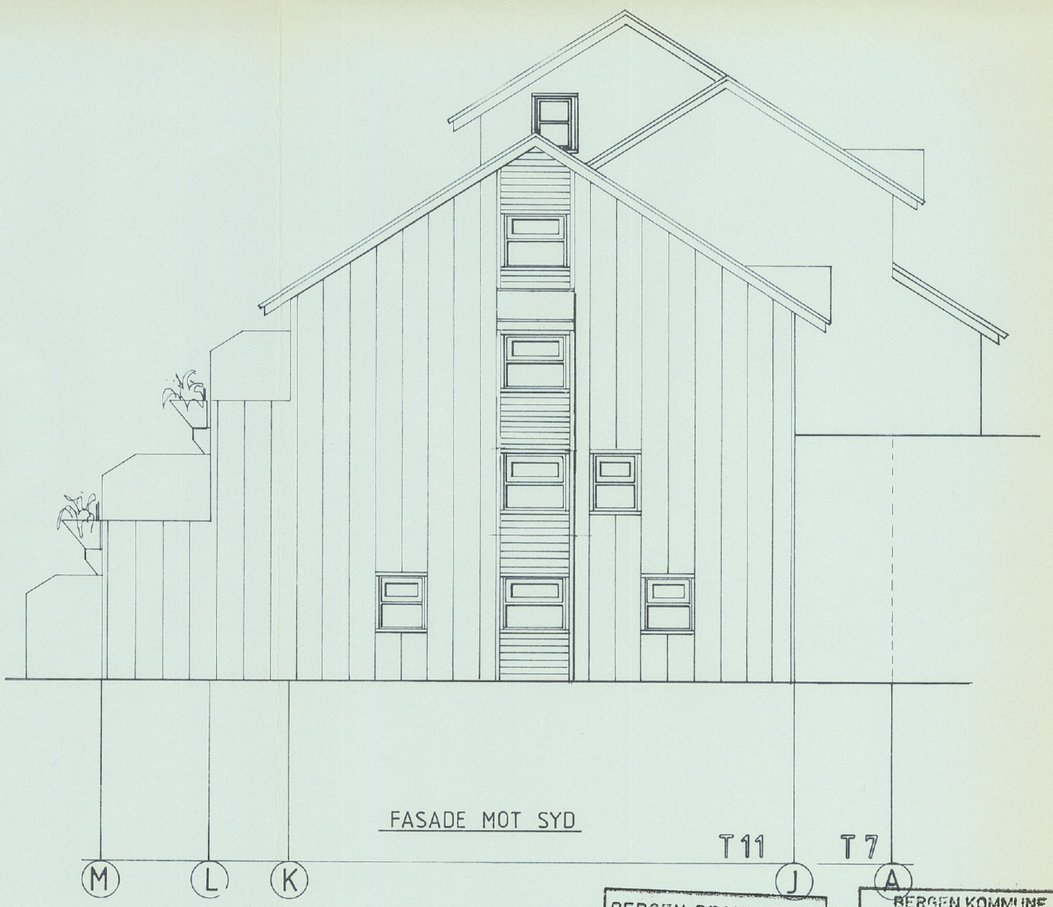
A.S. TØRRKOPI

ved alle kopieringer skal kopieringsdato angies

ved... ombygging med korrigeringsanmerkning



FASADE MOT NORD



FASADE MOT SYD

BERGEN BRANNVESEN
06.10.87 05259
ARK. NR.

BERGEN KOMMUNE
KOMM. AVD. TEKN. UTBYGGING
13.05.87 877174
BYGGESAKSAVDELINGEN

rettinger	dato	sign.	anmerkninger	rettinger	dato	sign.	anmerkninger
1				5			
2				6			
3				7			
4				8			

godkjent-dato

denne tegning er beskyttet ved lov om opphavsrett til åndsverk av 12.5.1961 og må ikke kopieres eller benyttes uten arkitektens (opphavsmannens) samtykke.

kopiert dato				
040587				

arkitektkontoret vaardal-lunde a.s
arkitekter MNAL-NPA
c.sundtsgt.37 5000 bergen telefon 326100

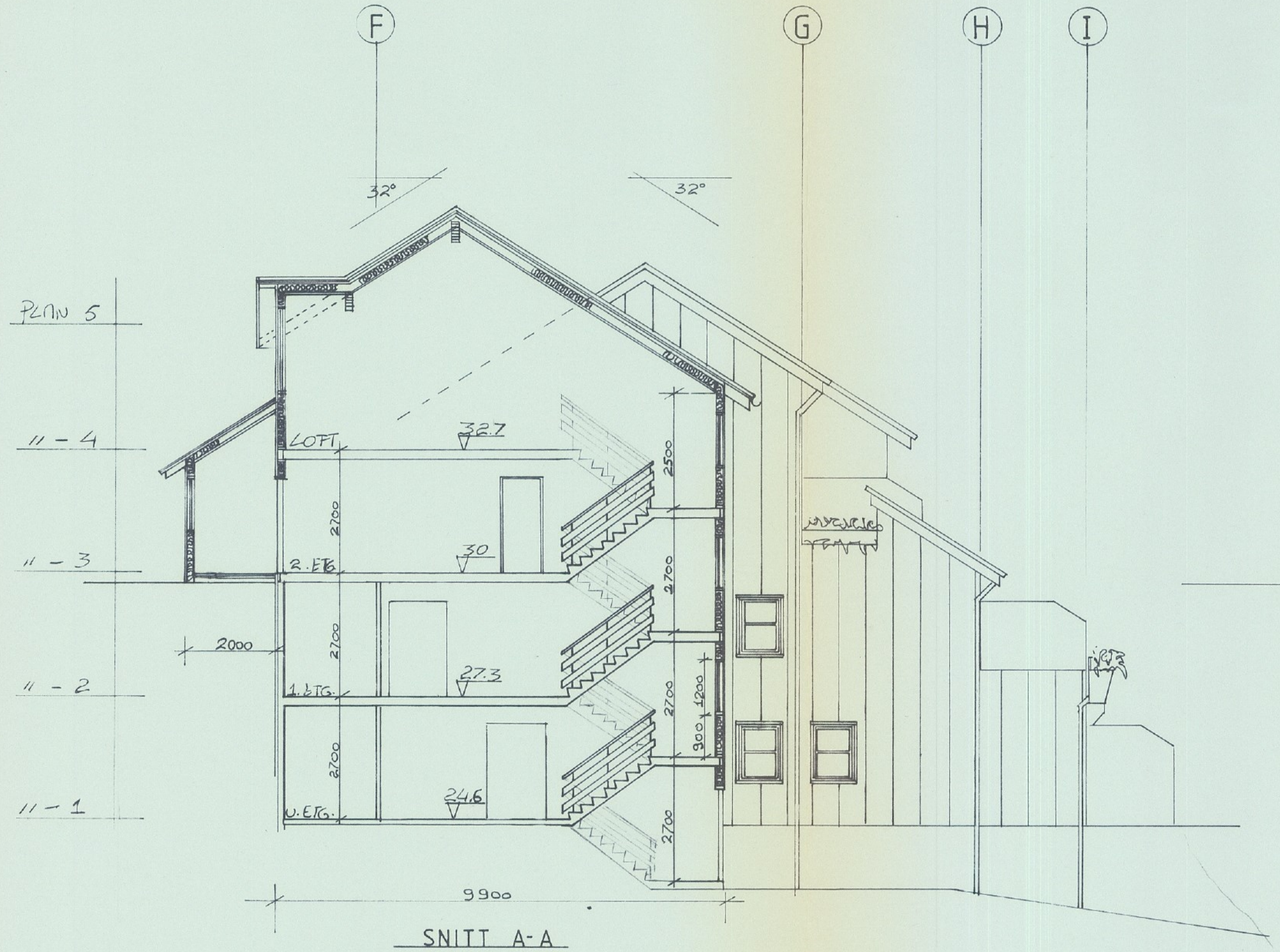
m:	tegnet av:	ordre
1:100	FATIMA	86044
dato	konf.av:	tegn.areal (0,25)

BOB NORDÅS B13
BYGG E

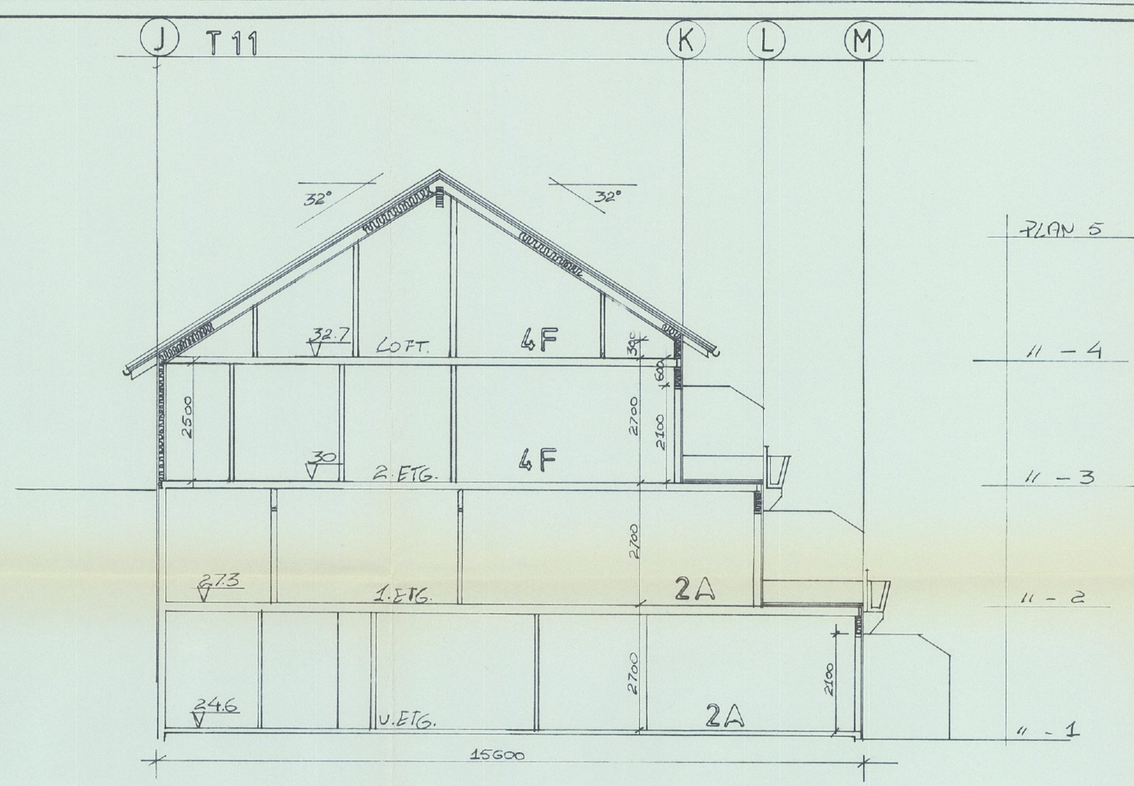
GAVLFASADER

tegn.nr.
59512

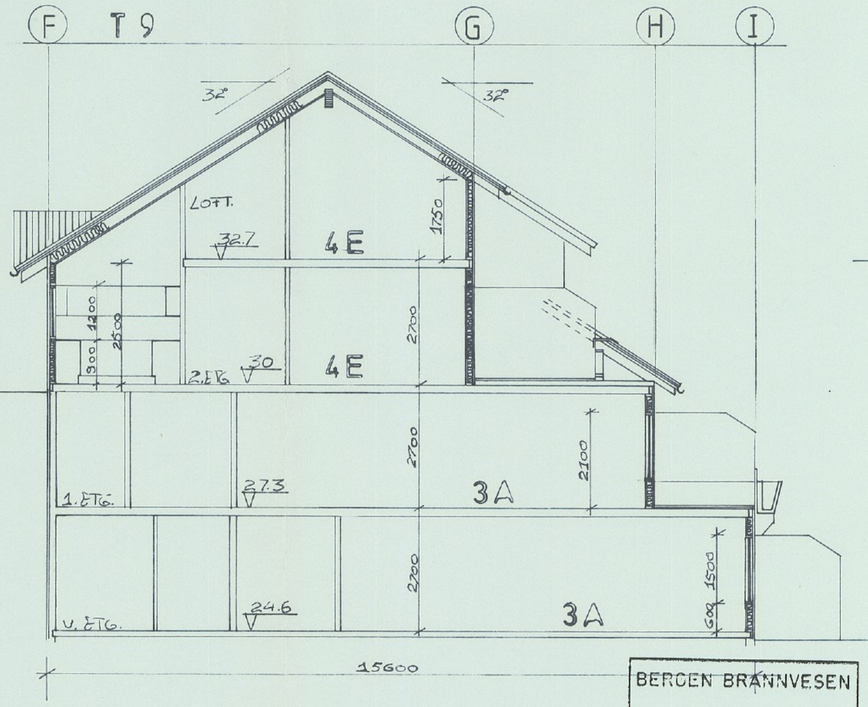
vl. 6.02



SNITT A-A



SNITT C-C



SNITT B-B

BERGEN BRANNVESEN
06.10.87 05259
ARK. NR.

BERGEN KOMMUNE
KOMM. AVD. TEKN. UTBYGGING
13.0187 877174
BYGGESAKSAVDELINGEN

rettinger	dato	sign.	anmerkninger
1			
2			
3			
4			

rettinger	dato	sign.	anmerkninger
5			
6			
7			
8			

godkjent dato

denne tegning er beskyttet ved lov om opphavsrett til åndsverk av 12.5.1961 og må ikke kopieres eller benyttes uten arkitektens (opphavsmannens) samtykke.

kopiert dato
040587

arkitektkontoret vaardal-lunde a.s
arkitekter MNAL-NPA
c.sundtsgt.37 5000 bergen telefon 326100

m:	tegnet av	ordre
1:100	FATIMA	86044
dato	konf.av	tegn.areal (0,25)
APRIL		

BOB NORDÅS B13
BYGG E
SNITT A-A / B-B / C-C

tegn.nr.
59518

vl 6.02

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 8 200**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

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. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 100/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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.