Tilstandsrapport

Andelsleilighet
Nordåsbrotet 14, 5235 RÅDAL
BERGEN kommune
gnr. 121, bnr. 535
Andelsnummer 44

Sum areal alle bygg: BRA: 72 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 18.02.2026 **Rapportdato:** 19.02.2026 **Oppdragsnr.:** 16515-1795 **Referansenummer:** GL5809

Autorisert foretak: Johnsen Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Einar Johnsen **Vår ref:** Einar Johnsen

Johnsen Taksering AS

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets 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.

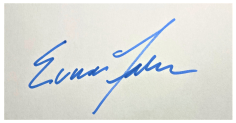
Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får 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.

JOHNSEN TAKSERING AS

Johnsen Taksering AS så dagens lys i oktober 2000. Innehaver og daglig leder Einar Johnsen er utdannet Byggmester med ca. 25 år bak seg i byggebransjen. Johnsen Taksering AS har i alle år vært autorisert medlem i Norsk Takst (tidligere Norges Takseringsforbund). Vi er sertifisert for å utføre verditakster og tilstandsrapporter av boliger. I tillegg utfører vi tomtetakster, forhåndstakster og byggelånskontroll. I de årene vi har drevet med taksering har vi opparbeidet oss betydelig erfaring og solid kompetanse i takseringsfaget. Våre oppdragsgivere er private, utbyggere, eiendomsmeglere, banker og kommuner. Vi holder kontor på Sotra, men opererer i hele Bergens-området med omkringliggende kommuner.



Rapportansvarlig



Einar Johnsen

Uavhengig Takstingeniør

einar@johnsentaksering.no

997 33 551

Johnsen Taksering AS

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 avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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.

Johnsen Taksering AS
Nedre Fiksnesvika 20
5378 KLOKKARVIK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten fremstår i all hovedsak i god vedlikeholdsmessig stand med for det meste normal bruksslitasje. Bad er moden for rehabilitering. Kjøkken nærmer seg tid for utskiftning, selv om det ikke er prekært. Besiktigelsen er foretatt i en møblert leilighet og alle overflater er ikke kontrollert.

Andelsleilighet - Byggeår: 1984

UTVENDIG Gå til side

Tak:
Blokkens tak er saltak oppført i sperrekonstruksjon.
Takkonstruksjoner er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
Taket er tekket med betongtakstein med for meg ukjent alder. Taket var snøbelagt under befaring.

Yttervegger:
Blokkens primærkonstruksjon inkl. skillevegger mot naboleiligheter er utført i betong. Frontvegg mot terrasse er oppført i bindingsverk. Blokkens fasader er kledd med stående og liggende trekledning.

Vinduer og ytterdører:
Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer er utvendig beslått med aluminium.
Leilighetens ytterdør er en brann- og lydklassifisert tredør i hvitmalt utførelse. Denne er fra byggeår. I stue er det en balkongdør i malt tre med to-lags glass. Utvendig beslått med aluminium. Denne er fra 2012.

Terrasse:
Mot syd-vest er det med adkomst fra stue en overbygget treterrasse på 16 m². Terrassen var delvis snøbelagt under befaring.

INNVENDIG Gå til side

Overflater:
Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har malte plater og malt strie. Innvendige tak har malte plater. Malt betong på bod.

Gulv på grunn og etasjeskiller:
Støpt gulv på grunn i hele leiligheten. Etasjeskillere i blokken er oppført i betongdekke.

Pipe:
Leiligheten har elementpipe. Ildsted er ikke etablert.

Innvendige dører:
Hvite formpressede lettdører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom:
Badet er fra byggeår og er dermed bygget etter byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på to steder på kontor. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0 begge steder.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med sorte glatte fronter. Kjøkkenvask i stål. Benkeplaten er av laminat.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrommet har vinylbelegg på gulv, samt malte plater på vegger og tak. Av sanitærutstyr er det toalett og servant m/servantskap. Mekanisk avtrekk som del av det balanserte avtrekkssystemet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vann og avløpsrør:
Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av plast. som går til soil.

Ventilasjon:
Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

V.v. tank:
Varmtvannstanken som er på ca. 142 liter er plassert på bad/vaskerom.

Elektrisk anlegg.
Sikringsskap som er plassert ute i felles trappegang inneholder automatsikringer med overspenningsvern. 2/40 A hovedsikringer + 7 kurser. AMS-strømmåler fra 2018.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Grunn og fundamenter:
Byggegrunn er ikke kjent for meg, men blokken må antas å være fundamentert på bæredyktig underlag. Fjellgrunn er det overveiende mest vanlige i dette området, noe også landskapet tilsier.
Bygningen har betonggrunnmur.

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

Utenom at det ikke er utført radonmålinger, er det ikke registrert avvik som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Andelsleilighet

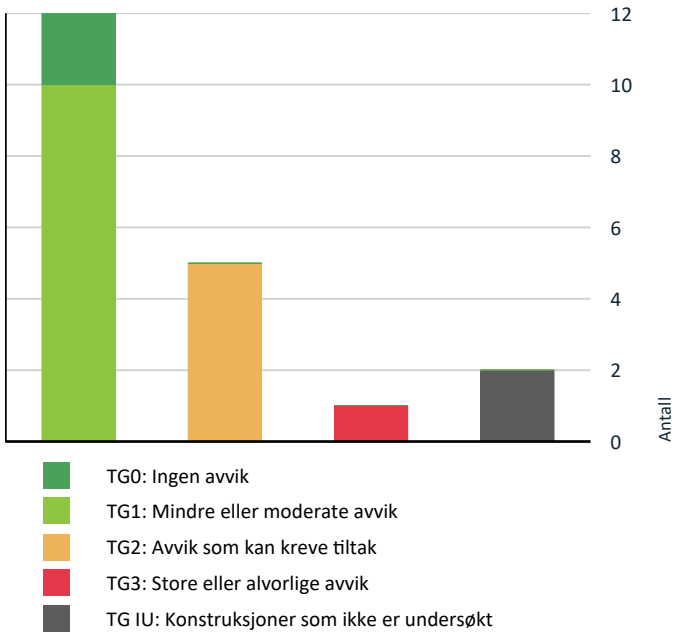
- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger kun en ikke-målsatt planskisse som del av tidligere salgsoppgave

Johnsen Taksering AS
Nedre Fiksnesvika 20
5378 KLOKKARVIK

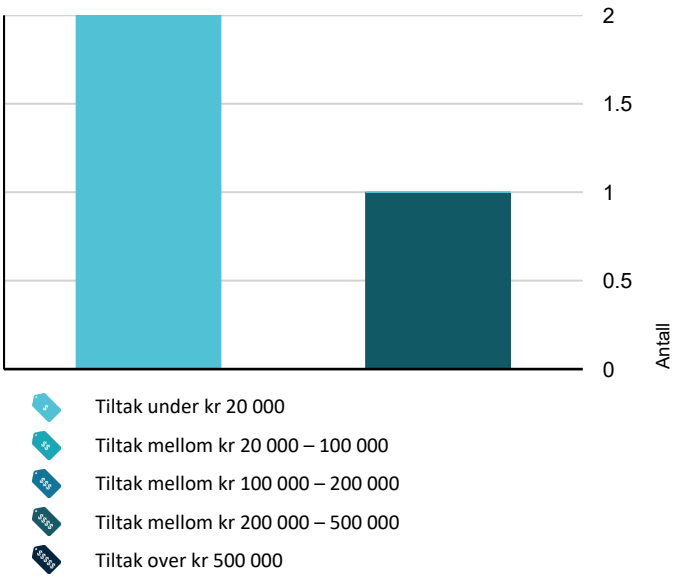
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendige forhold i leiligheten. Hovedkonstruksjoner og fellesarealer er beskrevet, men det er ikke foretatt fullstendig kontroll av hele bygningen. Normal bruksslitasje og skjønnhetsfeil kommenteres ikke. Det er ikke flyttet på gjenstander eller utført destruktive inngrep i bygningskonstruksjoner. Tilstandsgrad er kun vurdert i selve leiligheten.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Generell** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET



Byggeår
1984

Kommentar
Eiendomsverdi

Anvendelse
Boligblokk med 4 boligetasjer + loft. Den takserte leilighet som ligger på blokklens grunnplan er bebodd av andelshaver

Standard
Normal standard på leilighetens overflater og utstyr.

Vedlikehold
Normalt vedlikehold, men med gammelt og umoderne bad.

UTVENDIG

TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betongtakstein med for meg ukjent alder. Taket var snøbelagt under befaring.

Vurdering av avvik:
• Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Materiale er ikke ukjent. Det er betongtakstein.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

TG 1 Veggkonstruksjon

Blokkens primærkonstruksjon inkl. skillevegger mot naboleiligheter er utført i betong. Frontvegg mot terrasse er oppført i bindingsverk. Blokkens fasader er kledd med stående og liggende trekledning. Fasader ble ihht. tidligere salgsoppgave renovert i 2023.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Blokkens tak er saltak oppført i sperrekonstruksjon. Takkonstruksjoner er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

TG 1 Vinduer

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer er utvendig beslått med aluminium.

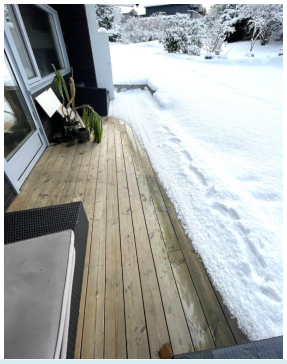
Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Leilighetens ytterdør er en brann- og lydklassifisert tredør i hvitmalt utførelse. Denne er fra byggeår. I stue er det en balkongdør i malt tre med to-lags glass. Utvendig beslått med aluminium. Denne er fra 2012.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Mot syd-vest er det med adkomst fra stue en overbygget treterrasse på 16 m². Terrassen var delvis snøbelagt under befaring. Arealet bør derfor tas med et lite forbehold da det v ar vanskelig å se hvor terrassegulvet slutter.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har malte plater og malt strie. Innvendige tak har malte plater. Malt betong på bod.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Glipe mellom parkettgulv og dørterskel på soverom og kontor.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Området bør fuges.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Glipe mot dørterskel



Glipe mot dørterskel

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt gulv på grunn i hele leiligheten. Etasjeskillere i blokken er oppført i betongdekke.

TG 1 Pipe og ildsted

Leiligheten har elementpipe. Ildsted er ikke etablert.

TG 1 Innvendige dører

Hvite formpressede lettdører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Badet er fra byggeår og er dermed bygget etter byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

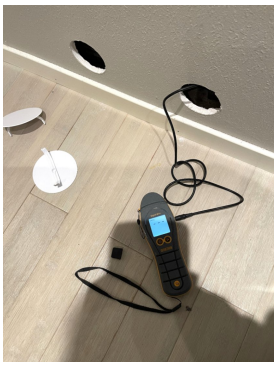




1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på to steder på kontor. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0 begge steder.



Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med sorte glatte fronter. Kjøkkenvask i stål. Benkeplaten er av laminat. Hvitevarene er i takstsammenheng ikke integrerte. Konferér eier vedr. hva som følger med.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Ventilator bestod papirtesten

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet har vinylbelegg på gulv, samt malte plater på vegger og tak. Av sanitærutstyr er det toalett og servant m/servantskap. Mekanisk avtrekk som del av det balanserte avtrekkssystemet.

Vurdering av avvik:

• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er ingen tilluft ved dør og rommet har ikke vindu.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 20 000







Avtrekksventil på vegg bestod papirtesten

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Tilstandsrapport

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

Forventet levetid for kobbervannrør er 25-50 år.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast som går til soil.

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

Forventet levetid for avløpsrør i plast er 25-50 år.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 0 Ventilasjon

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Tidligere salgsoppgave opplyser om at balansert ventilasjon ble installert i 2023 i forbindelse med renovering av fasader. Dette er gjort i regi av borettslaget.

Årstall: 2023 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken som er på ca. 142 liter er plassert på bad/vaskerom.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap som er plassert ute i felles trappegang inneholder automatsikringer med overspenningsvern. 2/40 A hovedsikringer + 7 kurser. AMS-strømmåler fra 2018.

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.
   Ukjent

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Nei Andelseier opplyser at installering av downlights ble utført som vennetjeneste av en elektriker. Forholdet er ikke dokumentert.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Installering av downlights i stue, soverom, kontor, bad/vaskerom og toalettrom. Dette skal være utført i de senere år.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

Tilstandsrapport

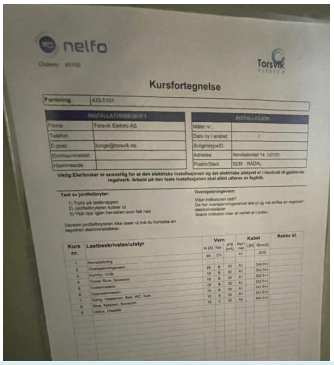
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Ut fra alder, og at de arbeidene som er gjort i den senere tid ikke er dokumentert, anbefales det en faglig kontroll av anlegget.

Generell kommentar

Elektriske anlegg bør uansett kontrolleres hvert 5. år.



Sikringsskap



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent for meg, men huset må antas å være fundamentert på bæredyktig underlag. Fjellgrunn er det overveiende mest vanlige i dette området, noe også landskapet tilsier.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Utenom at det ikke er utført radonmålinger, er det ikke registrert avvik som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Eiendommen ligger i område med moderat til lav aktsomhetsgrad.

Johnsen Taksering AS
Nedre Fiksnesvika 20
5378 KLOKKARVIK

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

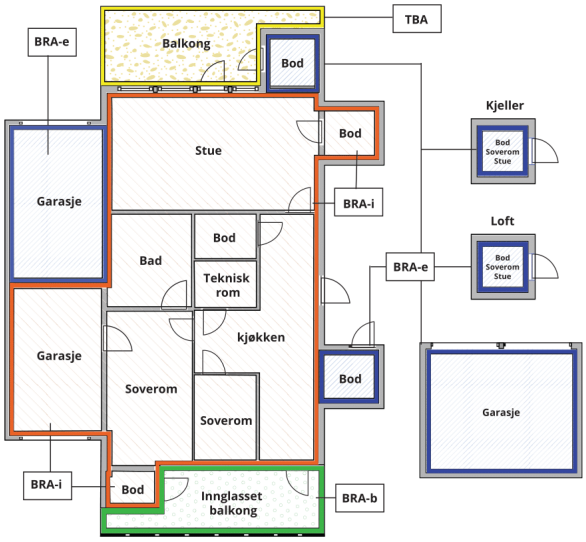
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1. etasje	65	4		69	16		69
Loft		3		3		2	5
SUM	**65**	**7**			**16**	**2**	**74**
SUM BRA	**72**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, stue/kjøkken, soverom m/omkledningsrom, bad/vaskerom, toalettrom, bod (brukes som kontor), bod	Ekstern bod	
Loft		Ekstern bod	

Kommentar

NETTOAREAL AV HVERT ROM INNE I LEILIGHETEN
Entré: 8,3 m²
Stue/kjøkken: 29 m²
Soverom: 9 m²
Omkledningsrom: 3,4 m²
Bod/kontor: 7,2 m²
Bad/vaskerom: 6,4 m²
Toalettrom: 1,5 m²
Bod: 0,8 m²

TAKHØYDER:
Entré: 2,41 m.
Stue/kjøkken: 2,40 m.
Soverom: 2,39 m.
Omkledningsrom: 2,41 m.
Kontor: 2,14 m.
Bad/vaskerom (ikke målt)
Toalettrom: 2,17 m.
Bod: 2,47 m.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det foreligger kun en ikke-målsatt planskisse som del av tidligere salgsoppgave

Nyere håndverkstjenester

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

Johnsen Taksering AS
Nedre Fiksnesvika 20
5378 KLOKKARVIK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.2.2026	Einar Johnsen	Takstingeniør
	Mads G. N. Olsen	Andelseier

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	121	535		0	23787.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Nordåsbrotet 14

Hjemmelshaver
Nordås Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/Nordås Borettslag	954085686		Bergen og Omegn Boligbyggelag	Mads Gunnar Nordnes Olsen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
44

Kommentar
Andel fellesgjeld/formue er ikke innhentet da dette er en tilstandsrapport uten verdiansettelse

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Syd-vestvendt beliggende boligblokk på Nordås i Bergen kommune. Fra den takserte leilighet som ligger på blokkens grunnplan er det begrenset utsikt mot nærområdet. Fjernutsikt mot Nordåsvatnet fra terrassen. Andelseier opplyser om sommersol på terrassen fra ca. kl. 12.00 til relativt sen kveld. Innenfor gangavstand finner vi offentlig kommunikasjon, barneskole, barnehage, Kilden senter med sine butikker og servicetilbud m.m. Ellers er det kort vei til Lagunen Storsenter, Med bil bruker man ca. 12-15 min. til Bergen sentrum.

Adkomstvei

Offentlig vei frem til borettslaget. Interne veier i borettslaget er private.

Tilknytning vann

Offentlig vann via private fellesledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp via private fellesledninger.

Regulering

Området er regulert til boligbebyggelse

Om tomten

Utomhusarealene var snøbelagt på befaringstidspunktet. Ved å se på tidligere salgsoppgaver finner vi grøntarealer, prydbusker o.a. beplantninger, lekeplasser, asfalterte gang/kjøreveier, samt asfaltert parkeringsplass.

Tinglyste/andre forhold

Til leiligheten tilhører det en biloppstillingsplass i garasjeanlegg. Her er det muligheter for å etablere elbil-lader. Til leiligheten tilhører det også to eksterne boder på hhv. loft og grunnplan.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	18.02.2026	Hjemmel, tomteareal o.a. eiendomsforhold	Gjennomgått		Nei
Andelseier		Generelle eiendomsopplysninger	Gjennomgått		Nei
Salgsprospekt		Fra siste salg	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	18.02.2026	Fra Se eiendom	Gjennomgått		Nei
Kursfortegnelse		Plassert i sikringsskap	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 fem 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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.

Johnsen Taksering AS
Nedre Fiksnesvika 20
5378 KLOKKARVIK

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.

• 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/GL5809

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 25.02.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Sør AS	Oppdragsnr.	3260058
Addresse	Nordåsbrotet 14		
Postnr.	5235	Sted	RÅDAL
Selgers navn	Vilde Jonsdatter Olsbakk		
Selgers navn	Mads Gunnar Nordnes Olsen		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

Juli 2023

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2,5 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Noen små sprekker i dusjen.

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

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

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

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

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

Spotter i tak på bad.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Vennetjeneste av fagarbeider.

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Borettslaget har pusset opp fasaden på blokkene.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Vet ikke hvilket firma som har utført fasadearbeidet.

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Ny fasade, tregulv på terasse, lagt gressmatter på plen.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Usikkert hvilket firma som har gjort dette arbeidet i regi av borettslaget.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Nytt sikringsskap i regi av borettslag.Fått spotter på soverom, stue, kjøkken, bad, kontor, toalett. Dette er gjort av en fagarbeider som vennetjeneste

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Torsvik elektro, i regi av borettslag.Spotter er utført av en fagarbeider som vennetjeneste

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Nytt ventilasjonsannlegg i regi av borettslag

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Usikker på hvem som har utført, gjort i regi av borettslag

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☐ Nei ☑ Ja

Oppgi type rapport:

Tilstandsrapport. Februar 2026

Er forholdet utbedret?

Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:

Terasse

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

☑ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring og bekrefter at jeg har mottatt og gjennomgått forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyren til selger i forbindelse med tegning av eierskifteforsikring. Forsikringen trer i kraft når det foreligger en leieavtale mellom partene, begrenset til en periode på inntil tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, også begrenset til de siste tolv månedene før overtakelse. Jeg bekrefter herved at eiendommen ikke er en næringseiendom, og at den ikke selges som en del av næringsvirksomhet eller mellom ektefeller, direkte familiemedlemmer (i oppad- eller nedadstigende linje), søsken eller mellom personer som bor eller har bodd i boligeiendommen. For at forsikringen skal være gyldig, kreves en tilstandsrapport for helårsboliger og fritidsboliger som er i samsvar med Forskrift om avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg forstår at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra disse begrensningene. Jeg er også klar over at 8 % av de totale forsikringskostnadene betales som et honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring i hht. vilkårene.

Dato 25.02.2026

Signert av *Vilde Jonsdatter Olsbakk*

Signert av *Mads Gunnar Nordnes Olsen*

Initialer selger:
V O
M O

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Nabolagsprofil

Nordåsbrotet 14 - Nabolaget Rotvollen/Nordås vestre - vurdert av 82 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

Nordås snuplass Linje 67	3 min 0.2 km
Råstølen Linje 1	10 min 0.9 km
Lagunen terminal Buss, trikk	23 min 1.9 km
Bergen Flesland	13 min
Bergen busstasjon Buss, tog, trikk	15 min 11.8 km

Skoler

Zinken Hopp skole (6-7 kl.)	10 min
Søråshøgda skole (1-7 kl.) 676 elever, 41 klasser	16 min 1.3 km
Steinerskolen på Skjold (1-10 kl.) 141 elever, 18 klasser	23 min 2 km
Skjold skole (1-7 kl.) 322 elever, 21 klasser	6 min 2.4 km
Rå skole (8-10 kl.) 402 elever, 28 klasser	20 min 1.6 km
Nordahl Grieg videregående skole 280 elever	22 min 1.9 km
Stend vidaregåande skule 330 elever, 11 klasser	10 min 5.3 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100

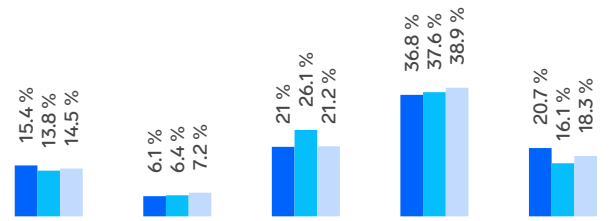
Kvalitet på skolene

Veldig bra 85/100

Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rotvollen/Nordås vestre	2 485	1 161
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Nordås barnehage (1-5 år) 57 barn	2 min 0.2 km
Vindharpen barnehage (1-5 år) 65 barn	12 min 1.1 km
Steinsvikkroken barnehage (0-5 år) 90 barn	13 min 1.1 km

Dagligvare

Rema 1000 Råstølen	8 min
Bunnpris Steinsviken PostNord	9 min 0.8 km

FINN

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Støynivået
Lite støynivå 94/100

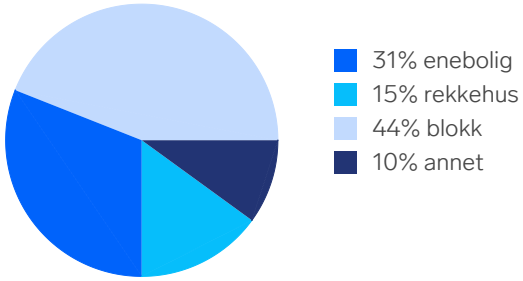
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

Trafikk
Lite trafikk 88/100

Sport

Nordåsbråtet Ballspill	5 min 0.3 km	
Steinsviken BRL Ballbinge Ballspill	6 min 0.5 km	
EVO Nordås	13 min	
SATS Lagunen	6 min	

Boligmasse



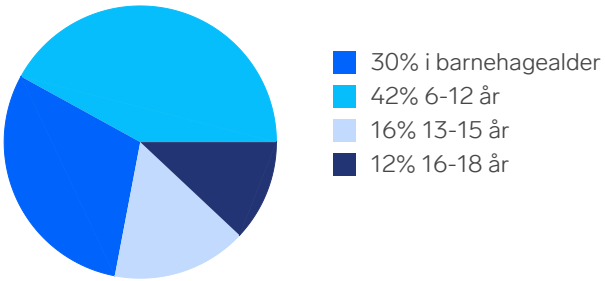
«Rolig, barnevennlig område.»

Sitat fra en lokalkjent

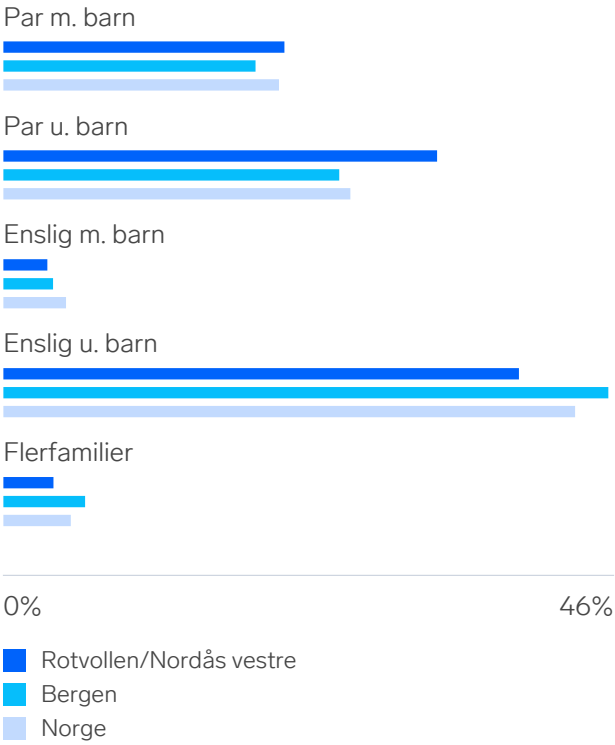
Varer/Tjenester

Kilden Senter	13 min
Boots apotek Kilden	13 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

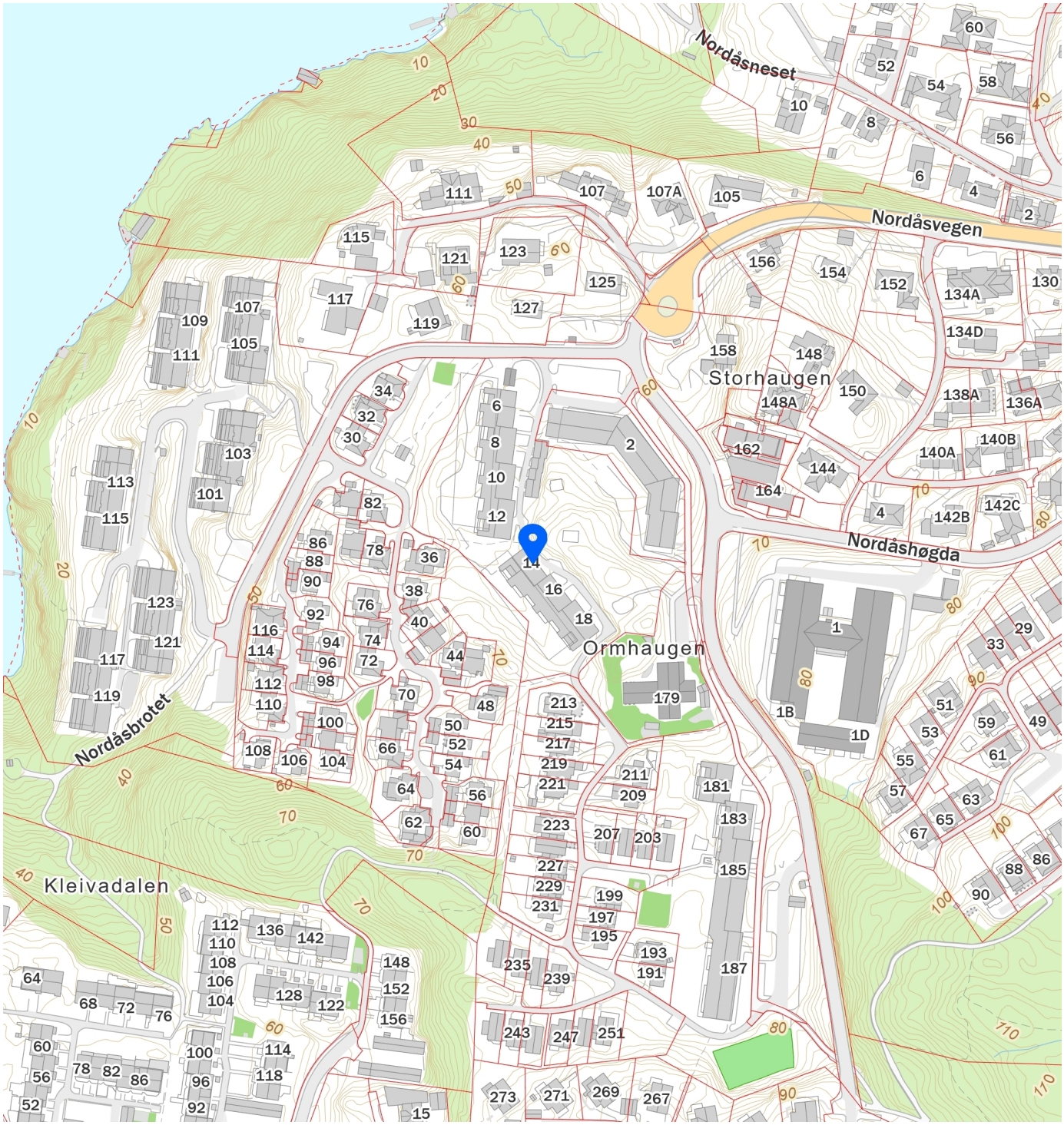


Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

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





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

Vedtekter

for Nordås borettslag org nr 954 085 686, tilknyttet
Bergen og Omegn Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 26. juni 1979, endret på generalforsamling 14. april 1988, endret den 18. april 2005 med iverksettelse fra lov om burettslag av 06. mars 2003 sin ikrafttredelse, og endret på generalforsamling 31. mars 2011, og sist endret på generalforsamling den 03.06.2014.

1. Innledende bestemmelser

Nordås borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Bergen kommune og har forretningskontor i Bergen kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Likevel kan staten, en kommune, et boligbyggelag eller annen institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål til sammen eie inntil 10 % av andelene i borettslaget.

Bergen kommune eier følgende leiligheter: Nr. 67, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 180, 182, 187, 188, 190 og 192.

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

Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
andelseieren er en juridisk person
andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen

det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater.
Apparater slik som panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsanlegg, m.v. som er plassert i boligen må også vedlikeholdes av andelseier.
Vedlikeholdet omfatter vannrør i leiligheten frem til stoppekran. Dersom slik stoppekran ikke er montert gjelder ansvaret frem til hovedstamme.
Andelseier har også ansvaret for ringe- og tv ledninger, elektriske ledninger og porttelefon fra ringeknappen ved døren inn til den enkelte boligen og inne i boligen, samt øvrige trekkerør og ledninger.
Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ventiler og andre luftekanaler må være åpne for å sikre en forsvarlig utlufting av boligen.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som vannrør i leiligheten til stoppekran eller hovedstamme (se ovenfor), og øvrige rør, utstyr i sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring tilhørende boligen, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater (panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsaggregater som er plassert i boligen mv), tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Utskifting av sluk og avløpsrør mv. som følge av modernisering /oppussing er andelseiers ansvar, men skal i forkant varsles skiftlig til borettslagets styre. Andelseier kan få refundert deler av kostnadene for skifte av gulvsluk.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l. Andelseier har også

ansvar for å sørge for dette ved fravær fra boligen, for å unngå tett sluk og eventuell oversvømmelse.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for innsekter og skadedyr, med mindre dette skyldes forhold utenfor andelseiers mulighet for kontroll. Skade som følge av inntregning av rotter/mus er borettslagets ansvar med mindre det kan godtgjøres at andelseier eller noen han svarer for har opptrådt uaktsomt. Dersom innsekter og skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært tilstede, plikter andelseier å varsle styret umiddelbart.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær på noe andelseier har vedlikeholdsansvaret for.

(6) Andelseier plikter å la arbeidene utføres på en håndverkmessig forsvarlig måte. Andelseier må ikke uten skriftlig samtykke fra borettslaget foreta forandringer ved andelen som griper inn i bærende konstruksjoner og felles installasjoner som går gjennom boligene, jf også 2-4.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(8) Særlige individuelle avtaler inngått mellom enkelte andelseiere/grupper av andelseiere og laget, og som har en annen fordeling av vedlikeholdsansvaret/ utskiftingsansvaret enn det som følger av punktene (1) til (5) ovenfor, videreføres i sin helhet inntil annet måtte bli avtalt.

(9) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(10) Vedlikeholdsplikten innebærer at hver andelseier plikter å rengjøre sin leilighet slik at vedvarende lukt fra leiligheten ikke er til sjenanse for andre beboere.

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. Ved oppussing av bad skal styret refundere deler av kostnadene ved skifte av sluk som beskrevet i punkt 5.1.2. Styret fastsetter en fast årlig sum per sluk. Ved fremvisning av kvittering for utskifting

av gulvsluk utført av godkjent fagpersonell skal styret refundere deler av kostnadene.

(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, 4 styremedlemmer og 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:

Opparbeidelse av grøntanlegg, andre utomhusanlegg, fellesrom og lignende.
Vedlikehold av de samme anlegg.
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.

Innkalling
Ordinær generalforsamling 2025
Nordås Borettslag

TIRSDAG 3. JUNI 2025 kl. 18:00
Grendahuset, Nordåsbrotet 2
Dørene åpner kl. 17:30

Kjære beboer!

Du holder nå innkalling til årets generalforsamling i hånden. Den inneholder styrets årsmelding for 2024, regnskap for 2024 og saker som skal behandles på generalforsamlingen.

Vårt ønske er at du leser nøye igjennom generalforsamlingsdokumentet før generalforsamlingen.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med på generalforsamlingen med forslag-, tale og stemmerett.
- Det er kun en stemme pr. andel
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har rett til å være til stede på generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan møte med fullmakt. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

Vedlagt følger dagsorden og sakspapirer. Vi ønsker vel møtt!

Nordås, 21.05.25

Med vennlig hilsen
Styret i Nordås Borettslag

Klipp av – leveres ved inngangen

Generalforsamling, i Nordås Borettslag, 3. juni 2025

Navn: _____ Andel nr.: _____

Navnet på andelseier i blokkbokstaver (ikke personen som møter med en eventuell fullmakt).

Dersom du selv er andelseier, og har fått fullmakt fra en annen andelseier, skal du levere en lapp for deg selv og en lapp for den andre andelseieren som da fungerer som fullmakten, altså totalt 2 blanketter. Representerer du en andelseiere ved fullmakt uten selv å være andelseier i Nordås Borettslag, skal du bare levere 1 blankett, fullmakten.

Kryss av for det som passer:

☐ Jeg møter som andelseier.

☐ Jeg er andelseier, men har ikke mulighet til å møte på generalforsamlingen. Jeg gir derfor min fullmakt til:

Navn: _____

Navnet på den som møter med fullmakten

Underskrift andelseier: _____

Obs! Kun én fullmakt per deltager!
Levers ferdig utfylt ved ankomst.

DAGSORDEN

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling
b) Antall fremmøtte (antall andeler representert)
c) Valg av møteleder
d) Valg av referent/protokollfører
e) Valg av protokollunderskriver
f) Valg av tellekorps (bare om nødvendig)
g) Godkjenning av dagsorden

2. Årsmelding fra styret

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2024

4. Vederlag til styremedlemmer generelt

5. Valg av styre

6. Andre/Innkomne saker

A) Forslag fremmet av styret: IN-ordning

7. Valg av valgkomite

Mvh Styret i Nordås Borettslag

STYRETS ÅRSMELDING for 2024 til NORDÅS BORETTSLAG

1. Lagets virksomhet

Borettslagets hovedformål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom.

Laget holder til på Nordås i Bergen kommune.

2. Styret og styrets arbeid

2.1 Styrets sammensetning

Styreleder:	Øystein Johannesen
Nestleder:	Henrik Lie Ingebrigtsen
Styremedlemmer:	Randi Jordan, Sander Myklebust, Mari Johannessen
Varamedlemmer:	Linda Christensen, Lars-Erik Næss

2.2 Møtevirksomhet

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt ca. 9 styremøter. Det har vært mange saker og mange av sakene har vært oppe til behandling flere ganger. Det har vært behandlet en del saker som ikke kan omtales av personvernhensyn.
Rehabiliteringsprosjektet har ført til økt møtehyppighet og økt saksmengde.

Styret har hatt god kontakt med forretningsføreren om den daglige drift av laget.

Varamedlemmene har ikke møteplikt, men har mottatt innkalling.

To medlemmer fra styret og administrativ medarbeider deltok på BOBs Høstseminar i november.

2.3 Saker som har vært behandlet

REHABILITERINGSPROSJEKTET

Rehabiliteringsarbeidet i A-blokken var ferdigstilt sommeren 2024. Det var oppstart på arbeidet på G-blokken i første kvartal av 2024 med ferdigstillelse i løpet av høsten 2024. Sommeren 2024 var det oppstart i E-blokken, og arbeidet er forventet ferdigstilt i løpet av sommeren 2025.

Når E-blokken er ferdigstilt er rehabiliteringsprosjektet offisielt over, men det vil foregå mindre arbeid rundt omkring på blokkene em liten stund etter ferdigstillelse.

BRANNVERN
Det ble utført kontroll av brannsikkerheten i borettslaget av Norsk Brannvern, i henhold til årlig avtale.

VESTRE NORDÅS SAMEIE
Styret har jevnlig samarbeidsmøter med styret i Vestre Nordås Sameie. Dette synes vi fungerer bra.

ANDRE SAKER

- Problematikk med Elbil laderne.
- Styret avsluttet utleie av Grendahuset til både interne og eksterne.
- Opprydning av fellesområder.
- Dugnad og dugnadsregler.

Veldig mange av sakene styret behandler kan ikke omtales på grunn av personvernhensyn.

2.4 Saker under arbeid og planlegging

REHABILITERINGSPROSJEKTET
Rehabiliteringsprosjektet fortsetter, og styret har tett samarbeid med prosjektleder Eirik Milde. Prosjektet forventes ferdigstilt i sin helhet i 2025.

3. Lagets drift og økonomi

3.1 Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen for borettslaget er i henhold til kontrakt utført av BOB BBL.

Borettslagets revisor er KPMG AS.

3.2 Borettslagets eiendomsmasse
Borettslaget består av i alt 124 andeler.
Borettslaget har også tre utleieenheter som i lengre tid har vært leid ut til to ulike aktører.
Styret har overtatt to av tre utleieenheter til bruk som brakkerigg og styrekontor med møterom.

Antall andeler solgt i 2023: 7 stk.
3 stk. 2 roms leilighet - gjennomsnittspris: 2.479.740, -
2 stk. 3 roms leilighet - gjennomsnittspris: 2.460.000. -

4. Bomiljø/sosiale aktiviteter/dugnadsarbeid

Diverse dugnader har vært avholdt, deriblant en hoveddugnad 7. mai 2024.

5. Arbeidsmiljø

Arbeidsmiljøet er etter forholdene bra.
Det har ikke forekommet noen skader eller ulykker blant ansatte.

6. Likestilling

Borettslaget har totalt 1 ansatte fordelt på 1 kvinne og 0 menn.

Styresammensetning: Styret består av 3 kvinner og 4 menn.

Styret mener at den faktiske tilstand når det gjelder likestilling er tilfredsstillende, og at det derfor ikke er nødvendig å planlegge eller iverksette spesielle tiltak for å forbedre situasjonen.

7. Forurensning av det ytre miljø

Borettslaget kan ikke anses å forurense det ytre miljø gjennom forurensning. Avfallshåndteringen er forsvarlig og blir håndtert gjennom godkjente kanaler. Borettslaget kildesorterer matavfall, papp og plast.

En viktig påminnelse om at bosspannen i bosshusene til enhver tid må kunne lukkes helt igjen. En liten åpning er nok til å tiltrekke seg skadedyr, og borettslaget har problemer med rotter. Takk for at dere alle er med på å få dette til.

Nordås Borettslag

2024

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2024

Nordås Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	11 444 957	10 014 021	11 458 000	12 748 000
Andre inntekter	3	174 987	91 302	62 200	3 200
Sum inntekter		**11 619 944**	**10 105 323**	**11 520 200**	**12 751 200**
Driftskostnader					
Lønnskostnader	4	199 247	252 467	260 000	235 000
Dugnad		152 363	84 225	129 000	129 000
Styrehonorar	5	220 000	216 796	220 000	260 000
Andre honorarer	6	16 000	0	0	0
Arbeidsgiveravgift		80 830	76 488	83 000	84 000
Avskrivninger	7	57 170	85 755	57 000	0
Felles strøm og varme		644 167	803 504	720 000	629 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt		1 687 002	1 496 592	1 601 000	1 709 000
Andre driftskostnader	8	2 023 845	2 367 940	2 470 000	2 132 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	84 156	303 397	391 500	71 500
Vedlikehold	10	470 720	146 687	480 420	480 000
Rehabilitering	11	42 241 251	38 785 201	835 000	350 000
Forretningsførsel		261 078	272 427	259 000	261 000
Revisjonshonorar		29 625	32 750	34 000	35 000
Andre konsulenthonorarer		239 636	235 933	60 000	240 000
Kontingent		40 167	39 933	40 000	40 000
Forsikring		497 214	550 168	495 000	541 000
Sikringsfond		11 329	9 824	10 000	12 000
Sum driftskostnader		**48 955 798**	**45 760 086**	**8 144 920**	**7 208 501**
Driftsresultat		**-37 335 855**	**-35 654 763**	**3 375 280**	**5 542 699**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		528 479	301 904	0	0
Andre finansinntekter		59 369	52 940	50 000	0
Sum finansinntekter		**587 848**	**354 844**	**50 000**	**0**
Rentekostnader lån		4 765 764	2 099 996	3 256 000	5 202 000
Andre rentekostnader		2 337	141	0	0
Sum finanskostnader		**4 768 101**	**2 100 137**	**3 256 000**	**5 202 000**
Resultat av finansposter		**-4 180 253**	**-1 745 292**	**-3 206 000**	**-5 202 000**
Resultat		**-41 516 108**	**-37 400 055**	**169 280**	**340 699**
Til/fra annen EK		0	-8 717 278	0	0
Til/fra udekket tap		-41 516 108	-28 682 777	0	0
Sum disponeringer		-41 516 108	-37 400 055	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Nordås Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	12, 13	53 925 375	53 925 375
Tomt	12, 13	2 675 144	2 675 144
Andre driftsmidler	7	0	57 170
Sum varige driftsmidler		**56 600 519**	**56 657 690**
Sum anleggsmidler		**56 600 519**	**56 657 690**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		33 508	0
Forskuddsbetalte kostnader		1 389 534	1 221 233
Andre fordringer		74 121	125 489
Sum fordringer		**1 497 164**	**1 346 722**
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		17 220 027	21 773 242
Skattetrekk		43 037	23 923
Sum bankinnsk. og kontanter		**17 263 064**	**21 797 165**
Sum omløpsmidler		**18 760 228**	**23 143 887**
SUM EIENDELER		**75 360 747**	**79 801 577**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Nordås Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		12 400	12 400
Sum innskutt egenkapital		**12 400**	**12 400**
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	14	-70 198 885	-28 682 777
Sum opptjent egenkapital		**-70 198 885**	**-28 682 777**
SUM EGENKAPITAL		**-70 186 485**	**-28 670 377**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13, 15	114 349 768	74 349 768
Borettsinnskudd	13	27 661 000	27 661 000
Sum langsiktig gjeld		**142 010 768**	**102 010 768**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		0	144 678
Leverandørgjeld		2 801 562	5 842 140
Skyldige off. myndigheter		102 362	78 443
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		243 026	284 700
Påløpne renter		325 896	19 854
Annen kortsiktig gjeld		63 619	91 370
Sum kortsiktig gjeld		**3 536 464**	**6 461 185**
SUM GJELD		**145 547 232**	**108 471 953**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**75 360 747**	**79 801 577**

Bergen,
Styret for Nordås Borettslag

Øystein Johannesen Styrets leder	Randi Jordan Styremedlem	Sander Ulsmåg Myklebust Styremedlem
Mari Johannessen Styremedlem	Henrik Lie Ingebrigtsen Nestleder	

Dokumentet er elektronisk signert

Noter

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Note 2 - Felleskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3800	Andel felleskostnader	10 074 000	8 683 860	10 074 000	11 283 000
3804	Utleie garasjeplasser	49 200	49 200	49 000	49 000
3810	Utleie lokaler	66 000	66 000	66 000	66 000
3815	Dugnadsinnbetalinger	148 800	148 800	149 000	149 000
3816	TV/Internett	674 112	629 024	674 000	771 000
3825	Leieinntekter El-bil	124 829	129 121	122 000	122 000
3848	Gangvask	308 016	308 016	324 000	308 000
Sum felleskostnader		**11 444 957**	**10 014 021**	**11 458 000**	**12 748 000**

Note 3 - Andre inntekter

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3846	Utleie av felleslokale	38 650	54 800	59 000	0
3849	Diverse inntekter	1 200	2 200	1 200	1 200
3858	Forsikring (skadeoppgjør)	0	5 830	0	0
3885	Andre inntekter	135 137	28 472	2 000	2 000
Sum andre inntekter		**174 987**	**91 302**	**62 200**	**3 200**

Note 4 - Lønnskostnader

Antall ansatte:	1
Gjennomsnittlig antall årsverk:	0,50
Lønnsgodtgjørelse til styret:	0

Dokumentet er elektronisk signert

Note 5 - Styrehonorar

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5330	Styrehonorar	260 000	186 796	220 000	260 000
5331	Avsetning styrehonorar	-40 000	30 000	0	0
Sum styrehonorar		**220 000**	**216 796**	**220 000**	**260 000**

Ekstern styreledelse
I tillegg til ordinært styrehonorar er det utbetalt konsulenthonorar til ekstern styreleder sitt private selskap Bo-Bygg AS. Honoraret fordeler seg på følgende måte:

Honorar knyttet til ekstern styreledelse kr. 175.000,-
I tillegg kommer andre honorarer knyttet til rehabilitering på kr. 57.837,50,-

Note 6 - Andre honorar

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5360	Andre honorarer	16 000	0	0	0
Sum andre honorar		**16 000**	**0**	**0**	**0**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 7 - Andre eiendeler

	Traktor	Avfukter	Snøfreser	Stillas
Anskaffelseskost pr.01.01	48 000	67 712	17 150	39 092
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	48 000	67 712	17 150	39 092
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	48 000	67 712	17 150	39 092
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2009	2009	2012	2007
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	Lekeapparater	Flislegging uteområde	Garasjeport	Gressklipper
Anskaffelseskost pr.01.01	31 210	259 932	42 643	44 303
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	31 210	259 932	42 643	44 303
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	31 210	259 932	42 643	44 303
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2009	2011	2013	2016
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	Ladeinfrastruktur (2019)
Anskaffelseskost pr.01.01	428 776
Årets tilgang	0
Årets avgang	0
Anskaffelseskost pr.31.12	428 776
Årets av- og nedskr. pr.31.12	57 170
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	428 776
Bokført verdi pr.31.12	0
Anskaffelsesår	2019
Antatt rest levetid (i antall år)	0

Dokumentet er elektronisk signert

Note 8 - Driftskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5510	Styredisposisjoner	257	100	2 000	2 000
5901	Gaver ansatte	0	0	1 000	1 000
5902	Gaver til styremedlemmer	1 783	1 169	0	0
5920	Yrkesskadeforsikring	350	0	0	1 000
5945	Pensjonsforsikring for ansatte	8 848	9 050	8 000	10 000
6300	Møtekostnader	348	143	4 000	4 000
6326	Snømåking og brøyting	93 117	324 687	219 000	116 000
6335	Containerleie/ -tømming	20 850	34 988	35 000	35 000
6345	Lyspærer, sikringer og batterier	419	0	5 000	5 000
6360	Renhold og matteleie	272 702	242 718	257 000	281 000
6365	Kostnader parkeringsplasser	0	0	2 000	2 000
6370	Garasjer	7 830	0	30 000	30 000
6371	Grendahus/miljøkafe	4 687	2 213	5 000	0
6374	Ventilasjon	157 490	152 270	153 000	92 000
6375	TV/Internett	734 462	699 920	674 000	771 000
6376	Vaktmestertjenester	133 699	531 424	688 000	96 000
6377	Vakthold	3 979	8 228	9 000	0
6390	Andre driftskostnader	0	0	50 000	50 000
6391	Diverse serviceavtaler	537 005	314 837	196 000	504 000
6630	Egenandel ved skade	10 000	10 000	10 000	10 000
6800	Kontorkostnader	342	11 890	56 000	56 000
6845	Kopiering	625	550	3 000	3 000
6860	Kursutgifter	22 650	14 800	12 000	12 000
6900	Telefonutgifter	7 973	8 147	9 000	9 000
6940	Porto	345	743	0	0
7100	Bilgodtgjørelse oppgavepliktig	0	0	1 000	1 000
7120	Utlegg bompenger,parkering mm	0	64	1 000	1 000
7740	Øreavrunding	2	-2	0	0
7779	Andre gebyr	2 745	0	0	0
7782	Kostnader bomiljø	1 336	0	40 000	40 000
Sum driftskostnader		**2 023 845**	**2 367 940**	**2 470 000**	**2 132 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6500	IT utstyr	0	0	5 000	5 000
6502	Brannvernutstyr	1 349	84 770	5 000	5 000
6503	Annet driftsmateriell	2 545	0	1 000	1 000
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	16 683	23 732	5 000	5 000
6510	Verktøy og redskap	9 556	675	2 000	2 000
6512	EL Bil ladepunkt m.m	0	1 853	0	0
6540	Inventar	0	1 536	500	500
6541	Lekeplasser, lekeapparater, hagemøbler	0	20 000	1 000	1 000
6553	Abonnement og lisenser	54 023	170 831	372 000	52 000
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		**84 156**	**303 397**	**391 500**	**71 500**

Note 10 - Vedlikehold

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	0	0	25 000	25 000
6602	Vedlikehold rør og sanitær	64 597	36 358	50 000	50 000
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	6 235	925	10 000	10 000
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	340 716	48 090	280 000	280 000
6608	Vedlikehold garasjer	14 196	29 205	20 000	20 000
6610	Vedlikehold ventilasjon	10 343	31 800	50 000	50 000
6611	Vedlikehold utleielokaler	0	309	5 000	5 000
6616	Vedlikehold tak	0	0	40 420	40 000
6634	Vedl.hold brann-vernutstyr	34 635	0	0	0
Sum vedlikehold		**470 720**	**146 687**	**480 420**	**480 000**

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

Note 11 - Rehabilitering

Diverse rehabilteringsprosjekt		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
9022	Rehabilitering - Brannvern	21 834	0	0	0
9023	Rehabilitering - Brakkerigg	0	20 757	0	0
9024	Rehabilitering - Fasade, tak og terrasse	36 569 687	30 873 411	0	0
9025	Rehabilitering - Prosjektledelse	4 957 662	1 953 082	0	0
9028	Rehabilitering - Ventilasjon	376 068	5 902 552	0	0
9031	Rehabilitering - Diverse	316 000	35 399	835 000	350 000
Rehabiliteringskostnad pr 31.12		**42 241 251**	**38 785 201**	**835 000**	**350 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Noter

Note 12 - Bygninger

	Tomt	Bygning
Anskaffelseskost pr.01.01	2 675 144	53 925 375
Anskaffelseskost pr.31.12	2 675 144	53 925 375
Bokført verdi pr.31.12	2 675 144	53 925 375
Anskaffelsesår	1985	1985

Note 13 - Pantstillelser

	2024	2023
Pantstillelser	142 010 768	102 010 768
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	56 600 519	56 600 519

Note 14 - Udekket tap

	2024	2023
Sum udekket tap	-70 198 885	-28 682 777

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn verdi av gjelden. På grunn av betydelige merverdier i bygningsmassen anser vi det imidlertid ikke nødvendig å øke egenkapitalen.

Dokumentet er elektronisk signert

Note 15 - Langsiktig gjeld

Svenska Handelsbanken AB NUF		
Renter 31.12.24: 4,99%, løpetid 45 år		
Opprinnelig 2023	18 000 000	
Nedbetalt tidligere	9 650 232	
Nedbetalt i år	8 349 768	
Lånesaldo 31.12		0
Beregnet innfrielsesdato: 18.01.2068		
Svenska Handelsbanken AB NUF		
Renter 31.12.24: 5,54%, løpetid 45 år		
Opprinnelig 2023	66 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	66 000 000	
Lånesaldo 31.12		0
Beregnet innfrielsesdato: 21.10.2068		
Svenska Handelsbanken AB NUF		
Renter 31.12.24: 5,49%, løpetid 45 år		
Opprinnelig 2024	86 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	86 000 000	
Lånesaldo 31.12		0
Beregnet innfrielsesdato: 17.07.2069		
Svenska Handelsbanken AB NUF		
Renter 31.12.24: 5,49%, løpetid 40 år		
Opprinnelig 2024	114 349 768	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
Lånesaldo 31.12		114 349 768
Beregnet innfrielsesdato: 16.01.2065		
Sum langsiktig gjeld		**114 349 768**

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt	**2024**
Gjeld til kredittinstitusjoner	111 782 251

Dokumentet er elektronisk signert

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Lån Svenska Handelsbanken AB NUF 9521.76.09888	4,00	1 073 078,00	4 292 312,00
	10,00	1 048 275,00	10 482 750,00
	18,00	1 044 459,00	18 800 262,00
	16,00	1 031 922,00	16 510 752,00
	2,00	1 031 921,00	2 063 842,00
	9,00	987 494,00	8 887 446,00
	4,00	954 241,00	3 816 964,00
	15,00	885 283,00	13 279 245,00
	4,00	848 760,00	3 395 040,00
	3,00	841 128,00	2 523 384,00
	29,00	823 956,00	23 894 724,00
	3,00	746 003,00	2 238 009,00
	7,00	595 004,00	4 165 028,00

Note 16 - Disponible midler

	2024	2023
Disponible midler pr. 01.01	**16 682 701**	**-411 937**
Periodens resultat	-41 516 108	-37 400 055
Årets avskrivninger	57 170	85 755
Opptak lån	200 349 768	127 000 000
Avdrag lån	-160 349 768	-72 591 062
Endring i disponible midler	**-1 458 938**	**17 094 638**
Disponible midler 31.12.	**15 223 764**	**16 682 701**

Dokumentet er elektronisk signert

104 - Årsregnsk...

Name	Date
Ingebrigtsen, Henrik Lie	**2025-05-21**

Identification

bankID Ingebrigtsen, Henrik Lie

Name	Date
Myklebust, Sander Ulsmåg	**2025-05-21**

Identification

bankID Myklebust, Sander Ulsmåg

Name	Date
Johannesen, Øystein	**2025-05-21**

Identification

bankID Johannesen, Øystein

Name	Date
Johannessen, Mari	**2025-05-21**

Identification

bankID Johannessen, Mari

Name	Date
Jordan, Randi	**2025-05-21**

Identification

bankID Jordan, Randi

SIGNICAT

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

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 Nordås Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: 9MILI-92ZXY-FA612-24K8F-K9QXM-SMK3U

© 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 Dokumentnøkkel: 9MILI-92ZXY-FA612-24K8F-K9QXM-SMK3U

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."

Rasmussen, Tom
Statsautorisert revisor
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1469570
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-05-22 13:39:43 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 9MLI-92ZXY-FA612-24K8F-K9QXM-SMK3U

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

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

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

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

Sak 6A - Forslag fremmet av styret: IN-ordning

IN-ordning i borettslag er en ordning som gir mulighet for at andelseiere kan innfri hele eller deler av sin andel fellesgjeld. Ved å innfri hele eller deler av din fellesgjeld vil du få redusert dine månedlige felleskostnader.

IN-ordning, som står for «individuell nedbetaling av fellesgjeld», er en ordning som kun gjelder for borettslag.

BOB kan etablere og administrere en slik ordning for borettslaget.

Styret ønsker å gi generalforsamlingen muligheten til å stemme over om det skal innføres IN-ordning i Nordås Borettslag.

Selv om generalforsamlingen stemmer for IN-ordning, betyr ikke det at alle er nødt til å inngå en slik avtale, men det vil medføre kostnader for borettslaget og den andelseieren som velger å gå inn på en IN-ordning.
For borettslaget er det snakk om en engangskostnad og en årlig kostnad.

Se mer informasjon i skrivet som er vedlagt denne saken. (Forbehold om prisjustering, da prisene i skrivet er fra 2023).

IN-ordning for Nordås Borettslag kan tidligst innføres i 2026.

Styrets forslag til vedtak

Styret i Nordås Borettslag foreslår at det stemmes for innføring av IN-ordning.

INDIVIDUELL INNBETALING AV FELLESGJELD
– hva innebærer det?

BOB kan tilby individuell innbetaling av fellesgjeld i borettslagene. Individuell innbetaling vil si at hver enkelt andelseier får adgang til helt eller delvis å innbetale sin andel av borettslagets fellesgjeld.

Hva er fellesgjeld?
Fellesgjeld er den gjelden som borettslaget har overfor långiver. Andelseier har ikke noe personlig ansvar for fellesgjelden, men er med på å betjene den ved sine innbetalinger til dekning av felleskostnadene (husleien) til borettslaget.
Ved ekstraordinær innbetaling innenfor ordningen, vil andelseier få redusert sine månedlige utgifter tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag som følge av nedbetalingen av borettslagets fellesgjeld. Innbetalingen fra andelseieren går til nedbetaling av borettslagets fellesgjeld.

Hvordan kan denne ordningen iverksettes?
De andelseierne som ønsker å betale inn sin andel av fellesgjelden helt eller delvis vil få anledning til dette når følgende betingelser er oppfylt og alle nødvendige avtaler mellom involverte parter er inngått:

• Det første som kreves, er at borettslaget på generalforsamling (alminnelig flertall) må vedta en slik ordning. Samtidig må generalforsamlingen vedta å innføre ny metode for ligningen. Overgangen til den nye metoden kan først skje etter at ligningen for inneværende år er sendt inn (etter førstkommende årsskiftet), (se eksempel for igangsetting).
• Innbetaling av fellesgjeld forutsetter samarbeid om ulike avtaler mellom borettslagets långivere, borettslaget, andelseierne og BOB som forretningsfører. Som en sikkerhet for ordningen krever långiverne og boligsamvirket at borettslaget er tilknyttet en leiegarantiordning eller eventuelt tegner en egen forsikring mot leietap.
• Deretter kan borettslaget inngå en avtale med BOB om tilrettelegging av individuell innbetaling.

- BOB vil på vegne av borettslagene søke långiver tillatelse til oppstart av ordningen.

Tilrettelegging av lagets lån
BOB vil etter dette inngå avtale med långiver på vegne av borettslaget om de lån som skal medtas i ordningen.

- Det gis kun anledning til innbetaling på to lån , selv om laget senere opptar nye lån. Ved oppstart av ordningen må laget kun ha totalt to lån slik at nødvendig refinansiering må være foretatt.
- Eksisterende avtaler om individuelle lån kan gi begrensninger og nye individuelle lån kan ikke taes opp.
- Det kreves at lån omfattet av ordningen må ha en flytende rente for at innbetalinger fra andelseiere kan finne sted.
- Velger laget senere å inngå fastrenteavtale på de lån som er med i ordingen, suspenderes muligheten til ekstraordinære innbetalinger inntil utløpet av fastrenteperioden.
- Nye låneopptak i forbindelse med rehabilitering etter oppstart av ordningen vil stille bestemte krav i byggeperioden og må vurderes i hvert enkelt tilfelle.
- Ved senere låneopptak vil andelseierne gjennom ordningen kun gis anledning til nedbetaling av sin andel tilsvarende forholdsmessigheten mellom de lån som er medtatt i ordningen og de lån som er utenfor ordningen.
- Samtlige lån borettslagene har må være annuitets- eller serielån.

Andelseier innbetaling og sikkerhet for denne
Etter at BOB i samarbeid med borettslaget og borettslagets långivere har gjennomført avtalene som er nevnt ovenfor, vil den andelseier som ønsker å foreta slik innbetaling måtte inngå en avtale med BOB. BOB ivaretar nedbetalingen ovenfor långiver og sørger for andelseierens sikkerhet for innbetalingen.
Innbetalingen kan skje i forbindelse med terminforfallet på borettslagets lån. Innbetalingsgiro som skal benyttes fås etter henvendelse til boligselskapets rådgiver. Innbetalingen må være på minimum kr 30.000,- per lån og være innbetalt på boligselskapets bank konto senest 14 dager før terminforfall. Innbetalingen vil straks benyttes til ekstraordinær nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. For sent innkomne innbetalinger blir tilbakeført til andelseier.

Ved innbetalingen vil andelseieren få redusert sine kapitalutgifter (renter og avdrag) som kreves inn til dekning av felleskostnadene. Andelseier vil være sikret mot at borettslaget skal kunne foreta disposisjoner som gir andelseieren dårligere sikkerhet enn de øvrige andelseierne. Dette er nærmere regulert i kontrakten.
Andelseieren vil motta en depoterklæring som viser den foretatte innbetalingen. Innbetalingen kan ikke kreves tilbakebetalt og er ikke rentebærende. Andelseieren vil få sikkerhet ved inntredelse i den pantobligasjon som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Det vil bli foretatt en avregning på felleskostnadene (husleien) for korrigering av eventuelle renteendringer ved hvert terminforfall for alle andelseierne.

Hvordan gjennomføres dette i praksis?
Etter generalforsamlingens vedtak om overgang til ny ligningsform, kan innbetaling fra andelseieren til boligbyggelaget tidligst skje etter at ligningsoppgaven for vedtaksåret er sendt ut
Eksempel: Generalforsamlingen vedtar innføring av ordningen den 30 april. inneværende år. Borettslagets to lån har forfall 30 juni og 31 desember. Andelseier kan foreta innbetaling i forkant av terminforfall i juni påfølgende år.

Hvilke fordeler og ulemper har denne ordningen?
Det kan være både fordeler og ulemper for borettslaget og andelseierne å inngå avtale som innebærer at andelseier kan innbetale sin andel av lagets fellesgjeld. Noen momenter i denne sammenheng er:
• Andelseieren oppnår reduserte fremtidige kapitalutgifter i felleskostnadene (husleien) tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag som følge av nedbetalingen av borettslagets gjeld.
• Borettslagene kan inngå avtale om fastrente for de lån som er med i ordningen, men i bindingstiden suspenderer andelseiers mulighet til ekstrainnbetalinger.
• Borettslaget kan ikke endre nedbetalingstiden, inngå betalingsutsettelser eller låne opp på de lån som med i ordningen.
• Borettslagets boliger kan bli vanskeligere å sammenligne i pris.
• Det er ikke klart om salgsprisen for andelen øker krone for med det beløp som er ekstraordinært nedbetalt i fellesgjeld
• Det er ikke klart om fremtidige andelseiere vil kunne oppnå like gode betingelser på individuelle lån som borettslaget kan oppta som en fellesfinansiering med felles sikkerhet
• En ekstraordinær innbetaling kan ikke reverseres/tilbakeføres dersom andelseier igjen skulle ønske at en større del av boligen var belånt ved felleslån.

Hva koster det å slutte seg til denne ordningen?
For å gå inn på ordningen, vil det være en oppstartskostnad for borettslaget på kr. 31 250,- ink mva ihht prisliste p.t. Denne summen dekker kostnader med tilrettelegging og avtaleverket for inntil to lån, med inntil to terminforfall på lånet per år.
I tillegg kreves et årlig honorar på kr. 325,- ink mva pr bolig ihht prisliste p.t. minimum 7 500,- inkl. mva for arbeid i forbindelse med drift av ordningen.

Kostnader for eventuelt annet merarbeid kommer i tillegg.
Den andelseier som ønsker å foreta innbetaling, må innbetale et administrasjonsgebyr for etablering av avtalen og for hver ekstra innbetaling.

Det tas forbehold om eventuelle prisendringer og andre endringer av ordningen.

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I

NORDÅS BORETTSLAG

Sted: NORDÅS

Dato: 03.06.2025

Møtet ble åpnet av: ØYSTEIN JOHANNESEN

Til stede fra styret: ØYSTEIN JOHANNESEN
HENRIK LIE INGEBRIGTSEN
RANDI JORDAN
MARI JOHANNESEN
LARS ERIK NES

Til stede fra BOB: KATRINE SANDVIK

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: 38

+ Antall fullmakter: 3

= Antall stemmeberettigede: 41

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: ØYSTEIN JOHANNESEN

Vedtak: GODKJENT

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: ØYSTEIN JOHANNESEN

Vedtak: GODKJENT

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: CARL-ÅKE KARLSSON SISSEL THUNESTVEDT

Vedtak: GODKJENT

f) Valg av tellekorps

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

Forslag til tellekorps: _____

Vedtak: _____

g) Godkjenning av dagsorden

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

Vedtak: GODKJENT

2. Rapport fra styret

Rapport fra styret for 20 24 ble gjennomgått (valgfritt punkt)

Vedtak: GODKJENT

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap

(Godkjenning av årsregnskap skjer ved avstemning med alminnelig flertall)

Behandlingen gjaldt årsregnskapet for 20 24.

Vedtak: GODKJENT

4. Vederlag til styremedlemmer generelt

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

Forslag: Kr 220 000,- + AVTALE MED BO-BYGG AS SE NOTE 5 TIL REGNSKAP

Vedtak: Kr GODKJENT

5. Vederlag til styremedlemmer spesielt

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

Forslag:

_____ har rett på vederlag i form av kjøregodtgjørelse etter statens satser for nødvendig bruk av privat bil i lagets tjeneste.

_____ har i tillegg rett på vederlag i form av (mobil-) telefon/telefongodtgjørelse med kr._____ i styreperioden_____

_____ har i tillegg rett på vederlag i form av bredbånd/bredbåndsgodtgjørelse med kr._____ i styreperioden_____

Vedtak: _____

6. Valg av styre

(Generalforsamlingen skal velge styremedlemmer, jf. brl. § 8-2 første ledd. Styret må påse at antall valgte styremedlemmer er i samsvar med sameiets vedtekter. Styret må forut for valget sjekke hvem av styrets medlemmer som er på valg. Styremedlemmer velges for 2 år dersom ikke annet følger av vedtaket. Styremedlemmer velges med alm. flertall av de avgitte stemmer. Det bør fremkomme av protokollen hvem som stiller til valg. ***Styreleder velges særskilt jf. brl. § 8-2.****)*

Forslag til kandidater:

Mari Johannesen - Styremedlem
Lars Erik Nes - Styremedlem
Svein Kråkenes - Varamedlem
Barbro Svela - Varamedlem

Valgt ved akklamasjon

Slik er sammensetningen i styret etter dagens valg:

	Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	**Navn**	**Periode** (fra – til)
STYRE-LEDER	~~ØYSTEIN JOHANNESEN~~	ØYSTEIN JOHANNESEN	2024 - 2026
	STYREMEDLEM	HENRIK LIE INGEBRIGTSEN	2024 - 2026
	— " —	RANDI JORDAN	2024 - 2026
	— " —	MARI JOHANNESSEN	2025 - 2027
	— " —	LARS ERIK NES	2025 - 2027
	VARAMEDLEM	SVEIN KRÅKENES	2025 - 2026
	— " —	BARBRO SVELA	2025 - 2026

7. Andre saker

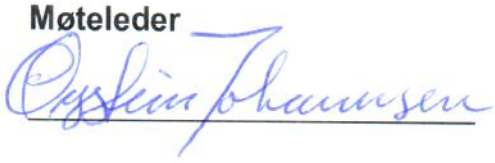
(Saker som styret ønsker å behandle, eller saker som er kommet inn fra andelseiere. Saken må være nevnt i innkallingen. Husk å gjengi ordlyd i forslaget. Det må også komme frem i protokollen hvilket flertall saken krever, og antall stemmer for og i mot forslaget)

IN-ORDNING
ORIENTERING FORETATT AV BOB
IKKE VEDTATT
VALG AV VALGKOMITÉ:

INGEN VALGT

Underskrifter:

Møteleder



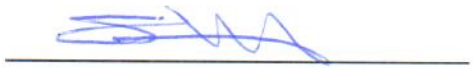
Referent



Protokollunderskriver



Protokollunderskriver



Referat: Ekstraordinær Generalforsamling Nordås Borettslag

Dato: 10.10.2022 (Kl. 18.00 til kl. 20.30)
Sted: Grendahuset (Nordås Borettslag)
Protokollfører: Øystein Johannesen

Saksliste:

Sak nr. 1 Åpning og konstituering

1. Godkjenning av innkalling
   Innkallingen ble godkjent av Generalforsamlingen

2. Antall fremmøtte og antall fullmakter:
   Andelseierne var representert på Generalforsamlingen ved 55 andelseiere og 16 fullmakter.

3. Valg av møteleder:
   Forslag til møteleder fra styret: Øystein Johannesen.
   Øystein Johannesen ble valgt som møteleder av Generalforsamlingen.

4. Valg av protokollfører:
   Forslag til protokollfører: Øystein Johannesen
   Generalforsamlingen valgte Øystein Johannesen som protokollfører.

5. Valg av protokollunderskrivere:
   Forslag til protokollunderskrivere: Christian Erichsen og Helge Carl-Åke Karlsson.
   Generalforsamlingen valgte Christian Erichsen og Helge Carl-Åke Karlsson.

6. Valg av tellekorps:
   Forslag til tellekorps: Randi Jordan og Silje Kreim Gullbrå.
   Generalforsamlingen valgte foreslåtte tellekorps.

Styreleder, Øystein Johannesen, innledet med å presentere styret som ble valgt på den ordinære generalforsamlingen, 30. juni i år. Han orienterte om styrets arbeid og om en del oppstartsvansker, som blant annet besto i at det var vanskelig å få samlet styret i sommerferien, samt noe sykdomsfravær.
Syret har brukt mye tid på å sette seg inn i løpende saker og andre forhold, spesielt pågående vedlikehold og rehabiliteringsprosjektet som skal behandles under sak 2.

Sak nr. 2

Hva vil andelseierne ha?
Forslag fremmet av styret i Nordås Borettslag: Rehabilitering og låneopptak.

Før generalforsamlingen gikk til avstemming, innledet styreleder Øystein Johannesen med hva som er styrets oppfatning av hva som er best for andelseierne og borettslaget. Styrets konklusjon er at tiden er «overmoden» for en omfattende rehabilitering av bygningsmassen. Det er viktig å beskrive behovet konkret med tilhørende kostnadsbudsjett, finansiering og økonomisk konsekvens, for den enkelte andelseier. Dette vil gi en forutberegnelighet og en mulighet til å styre borettslagets økonomi på en mer planmessig måte. Selv om fellesgjelden øker med prosjektkostnadene, vil trolig verdien av boligene øke mer.
Styreleder orienterte også om kontakt med Handelsbanken og et tilbud om utvidelse av lånetiden til 45 år, hvorav de 5 første er avdragsfrie.

Deretter gjennomgikk prosjektleder Eirik Milde rehabiliteringsprosjektet. Denne orienteringen var også vedlagt innkallingen til denne generalforsamlingen.
Hans konklusjon er også at det er på høy tid med en omfattende rehabilitering av borettslagets bygningsmasse, slik som beskrevet i det reviderte prosjektet. Sammen med styret hadde han gått igjennom prosjektet med tanke på å få redusert kostnadene noe. Det er så langt, oppnådd en besparelse på kr. 5 til 7 millioner. Prosjektet har nå en kostnadsramme på ca. kr. 97 millioner.

Byggherreombud Olav Lundgren orienterte om tilstanden på borettslagets tak. Han hadde tatt med en takstein som viste at den var totalt utslitt, blant annet var det tæret et stort hull i den.
Styreleder opplyste at det var meldt om 5 nye taklekkasjer siden generalforsamlingen i juni.

Etter prosjektgjennomgangen ble det åpnet for spørsmål fra andelseierne. Spørsmålene fordelte seg i hovedsak på tre forhold:
Hvorfor er det nødvendig å gjennomføre hele rehabiliteringen i ett prosjekt, kan man ikke ta det «stykkevis og delt»?
Milde besvarte spørsmålet med at det ville bli vesentlig dyrere å ta det «stykkevis og delt». Det ville bli mange ekstrautgifter til blant annet stilas leie og rigg. Det vil også være vanskeligere å få en samlet langsiktig finansiering.
Markedsverdien på boligene ville også bli mer usikker uten en konkret plan.
Dernest kom det flere spørsmål og ytringer omkring den valgte ventilasjonsløsningen.
Milde besvarte også dette, og viste til at det i hovedsak var kommet gode tilbakemeldinger på denne løsningen fra beboerne i A-blokken. Disse har fått ventilasjonen oppgradert på den foreslåtte måten.
Etter noe debatt, ble det konkludert med at leverandøren av ventilasjonssystemet, skal ta en runde til med eventuelle justeringer, ut fra de tilbakemeldinger som var kommet inn.
Det siste forholdet det kom flere synspunkt på, var valget av glass i balkongrekkverket. Det er nå beskrevet klart glass, mot tidligere delvis klart og delvis frostet. En viste også til at farget glass hadde vært fremme tidligere.
Milde besvarte dette med at denne type detaljer ville man komme nærmere tilbake til under detalj-prosjekteringen. Det kan da være en mulighet at alternative løsninger kan bli sendt ut på høring blant andelseierne.

Avslutningsvis orienterte styremedlem Henrik Lie Ingebrigtsen om kostnadsøkning og fordeling av lån og rentebelastning på den enkelte andel i forhold til borettslagets fordelingsnøkkel. Han hadde i samråd med styret, utarbeidet et regneark som viste kostnadsutviklingen for den enkelte andel. Forutsetningene for beregningen er en låneramme på kr. 100 millioner med en rente pa. på 3,5% og 45 års løpetid, hvorav de 5 første er avdragsfrie.
Styret har lagt opp til en betydelig økning av felleskostnadene i første og andre (prosjekt)år, for deretter å flate mer ut. Dette er gjort fordi borettslaget allerede er i underbalanse og har et stort underskudd på driften. Det vil derfor, enten man vedtar rehabiliteringsprosjektet eller ikke, bli en betydelig økning av felleskostnadene for å kunne fortsette med et omfattende og kostnadskrevende vedlikehold.
Styret minnet også om at det fortsatt er fradrag for betalte renter for den enkelte andelseier, med 22%.
Det kom noen spørsmål fra andelseierne, men disse var mer for å få en forståelse av regnearket og de månedlige økningene.

Generalforsamlinger gikk deretter til skriftlig avstemming.

Dersom man støttet styrets forslag om å gjennomføre det foreslåtte rehabiliteringsprosjekt med tilhørende låneramme på kr. 100 millioner, skulle man skrive JA på stemmeseddel nr. 1.
Dersom man var imot dette, skulle man skrive NEI på stemmeseddel nr. 1.

Etter opptelling var det 66 for rehabiliteringsprosjektet og 3 mot, samt 1 blank.
Det var derved et tilstrekkelig flertall (minst 2/3) for prosjektet, og styret vil forberede igangsetting.

SAK 3. valg av valgkomite

Styreleder orienterte om at styret ikke hadde mottatt forslag på kandidater til valgkomite og at man derfor ville foreslå at det ikke blir valgt noen valgkomite på denne generalforsamlingen.
Det ble fremsatt en bemerkning om at når det står i innkallingen til generalforsamlingen at det skal holdes valg, så må det holdes valg.
Møteleder etterkom bemerkningen og anmodet generalforsamlingen om å komme med benkeforslag på kandidater til valgkomiteen. Det kom ingen forslag og det ble derfor ikke avholdt noe valg.

Generalforsamlingen hevet.

Christian Erichsen

Helge Carl-Åke Karlsson.

Øystein Johannesen
Møteleder

Innkalling
Ekstraordinær generalforsamling
Nordås Borettslag
Mandag 10. oktober 2022 kl. 18:00
Grendahuset, Nordåsbrotet 2

Kjære beboer!

Det kalles inn til ekstraordinær generalforsamling i Nordås borettslag.

Vennligst møt opp i god tid for registrering.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være representert på generalforsamlingen med forslag-, tale og stemmerett.
- Det er kun en stemme pr. andel
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har rett til å være til stede på generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan møte med fullmakt. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

Med vennlig hilsen
Styret i Nordås Borettslag
Nordås, 6. oktober 2022

REGISTRERING / FULLMAKT
Ekstraordinær generalforsamling, i Nordås Borettslag
10. oktober 2022

Navn: _____ Andel nr.:_____
Navnet på andelseier lappen gjelder for, i blokkbokstaver.

Dersom du selv er andelseier, og har fått fullmakt fra en annen andelseier, skal du levere en lapp for deg selv og en lapp for den andre andelseieren som da fungerer som fullmakten, altså totalt 2 blanketter. Representerer du en andelseiere ved fullmakt uten selv å være andelseier i Nordås Borettslag, skal du bare levere 1 blankett, fullmakten.

Kryss av for det som passer:

☐ Jeg møter som andelseier.

☐ Jeg er andelseier, men har ikke mulighet til å møte på generalforsamlingen. Jeg gir derfor min fullmakt til:

Navn: _____
Navnet på den som møter med fullmakten. Møter du som deg selv, fyller du ikke ut denne.

Underskrift andelseier: _____
Eier av andelen som denne lappen gjelder for.

Obs! Kun én fullmakt per deltager!
Leveres ferdig utfylt ved ankomst.

Dagsorden

1. Konstituering

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

2. Behandling av innkomne forslag

a) Forslag fremmet av Styret i Nordås Borettslag: Rehabilitering og låneopptak. Se vedlegg 1.

3. Valg av valgkomite

Sak 2a - Forslag fremmet av Styret i Borettslag: Rehabilitering og låneopptak

Se vedlegg 1.

Styrets forslag til vedtak

Generalforsamlingen i Nordås borettslag vedtar sak ang. rehabilitering og låneopptak slik den er presentert i dette saksdokumentet og under den ekstraordinære generalforsamlingen.

Fremlagt kostnadsbudsjett for gjennomføringen legges til grunn for den finansielle kostnadsrammen for prosjektet.
Lånefinansiering av hele rehabiliteringsprosjektet blir gjennom Handelsbanken.

Sak 3 - Valg av valgkomite

Det skal velges tre personer til valgkomite.

Besøksadresse:
Nordåsbrotet 2
5235 Rådal

styret@nordaasborettslag.no

www.nordaasborettslag.no

Postadresse:
Postboks 7280
5020 Bergen

VEDLEGG 1



(G-Blokken etter rehabilitering)

PRESENSTASJON AV REHABILITERINGSPROSJEKTET

1. REHABILITERINGSPROSJEKTET

1.1 Hva skal det omfatte:

Status pr. dags dato er følgende:

- Betongrehabiliteringer ferdigstilt med meget godt resultat.
- Drenering foran A- og B-blokken er og ferdigstilt, og arbeidet er ferdigstilt slik at «veien» foran blokkene kan brukes i anleggsperioden for transport og lagring av materialer, containere mm. Etter ferdig rehabilitering vil dette området bli tilført jord og sådd igjen med såkalt «armert» gress.
- Utbedring av ventilasjonsanlegg og plagsom matlukt i leilighetene er nå ferdiggjort for A-blokken, med meget godt resultat. Det er oppsummeringen etter at beboerne i A-blokken har gitt sin tilbakemelding.
- SFTY har installert heldekkende brannalarmanlegg med ferdigstillelse før fellesferien i år.
- Det er anlagt 4 felles uteplasser som skal være tilbud til andelseierne når tilgang til egen balkong eller terrasse blir stengt i den tiden som rehabiliteringsarbeidene pågår i de respektive blokkene.
- Tidligere utleide lokaler i underetasje i G-blokken er rustet opp og brukes som spise-, skifte og sanitærbrakke for de som arbeider, og skal arbeide for borettslaget. Disse relativt billige påkostningene sparer borettslaget for store
  summer for rigg til rehabiliteringsprosjektet. I ettertid vil lokalene og være mer attraktive for utleie, om borettslaget ønsker det.

Hva skal skje videre nå:

- Fasader:
  Det blir ingen oppgradering som noen har snakket om tidligere, men vil omfatte ny og bedre vindtetting og ny kledning. Ut fra de signaler som vi har fått er mange plaget med trekk og lav temperatur i leilighetene, og det skyldes i all hovedsak utette overganger mellom tak, gulv og ytterveggene.
  Jeg har erfaring med tilsvarende prosjekter og problemer, og der har vi fått gjennomgående positive tilbakemeldinger fra beboerne etter at vindtettingen er utbedret. Ikke bare ble den kalde trekken fjernet, men det ble raskere og rimeligere å varme opp boligene. For å komme til for å utføre dette arbeidet må gammel kledning (tre og steniplater) demonteres, og da henger vi selvsagt ikke opp igjen gammel fasadekledning. Ny fasadekledning skal være av god kvalitet med hensyn til varighet og vedlikehold, og en del steder blir det stilt krav om brannmotstand i den nye kledningen.
  Vinduer og balkongdører ble skiftet for ca. 10 år siden og er i god stand, men utvendige beslag må skiftes når vi skifter kledningen. Er det steder der beslagene ikke blir berørt, vil vi søke å ta vare på dem.
  Gjenbruk av Steniplater: Her er vi i dialog med Norges Miljøvernforbund.

- Tak:
  Her ligger årsaken til de aller fleste lekkasjene som borettslaget med Stian Horn i spissen har måttet kaste seg over for å unngå mest mulig av konsekvens skader inne i leilighetene. Lekkasjene har kostet BRL mye penger, og ser ut til å øke i omfang om vi ikke gjør varige tiltak. Bare siden i sommer har BRL hatt 4 lekkasjer som alle kommer fra taktekkingen, og Stian vil vise dere gammeltakstein som er blitt perforert og slipper dryppvann inn på sutaket. Hva tror dere da vil skje?? Etter litt tid vil disse dryppene resultere i hull i sutakene, med direkte vanninntrengning til underliggende bolig eller boder som resultat. Nå vil vi fjerne gammel takstein med lekter, legge på nye sløyfer, nytt sutak (duk) og nye lekter og ny betongtakstein. Eventuelle skader i gammelt sutak vil bli utbedret lokalt på taket. Gamle overlysvinduer som ikke er i god stand vil og bli skiftet ut.

- Takrenner og nedløp:
  Gamle takrenner med nedløp blir skiftet, da de er generelt i dårlig stand. Nedløpene på A- og B-blokken vil bli koplet på den nye drensledningen som er lagt ned foran disse blokkene. Da får vi en sikker håndtering av takvann og overvann som sikrer mot vann inntrengning (gjelder B- blokken).

- Balkonger med rekkverk:
  Her blir det ingen utvidelser, men oppretting av feil fall på balkong-dekkene, og nye rekkverk som tilfredsstiller dagens høydekrav til slike.
  Detaljutførelse vil vi komme tilbake til, avhengig av utførelse og kostnad.
  Det vil bli lagt ned nye trelemmer på balkongene, kanskje med mulighet for fliser (egen kostnad). Vi vil og vurdere å la de balkongene/terrassene som har blitt fliselagt, og utført av fagpersonell, bli liggende.

  Å utbedre utettheter langs yttervegg mot balkonger og terrasser er det viktigste som vi må ha

fokus på, og her blir det utført nye løsninger som ivaretar dette.

- Brannsikkerhet: Dette er et punkt som det har vært jobbet mye med de siste årene, og som så langt har resultert i installering av nytt heldekkende brann alarmanlegg, som også inkluderer varsel om vannlekkasjer under kjøkkenbenk. Vi har fått utarbeidet et nytt brannkonsept som sier hva vi må gjøre for å få brannsikkerheten opp på et godkjent nivå, og i tillegg til bl.a. nytt brannvarslingsanlegg, må vi og skifte alle inngangsdørene til leilighetene. Dørene er fra byggeår, og mange har fått installert kikkhull, som bryter opprinnelig brannklasse som dørene har hatt. I tillegg er de ganske utette, som gjør usikre med hensyn til røyktetthet. Det kan bla. merkes i en del trappeganger hvor matlukt lekker ut i gangene. I denne forbindelse vil låssystem og bli skiftet, men der er vi i tenkeboksen når det gjelder valg av løsning.

- Ventilasjon:
  Her avventes startsignal fra styret om å gå videre med samme løsning som i A-blokken for å bli kvitt plagsom matlukt (og andre lukter).
  Det er ønskelig for effektiv fremdrift og belastning for andelseierne, at utbedring av ventilasjonsanleggene blir utført i forkant av det store rehabiliterings prosjektet.

- Solceller:
  Dette har vært etterspurt tidligere, men ikke blitt vurdert grundigere før nå med svært høye strømkostnader. Vi har fått utført en grov vurdering av en mulig løsning for solcelleanlegg, som kan levere rimeligere strøm til fellesområdene for trappeganger, innganger, garasjene og utvendig belysning. Antatt investering er ca. 6,3 millioner inkl. mva.
  Dette er ikke tatt med i kostnadsbudsjett eller prosjektomfang, da en såpass kostbar investering krever nøyere vurdering før det eventuelt presenteres for styre og andelseierne.

2. OPPSUMMERING:

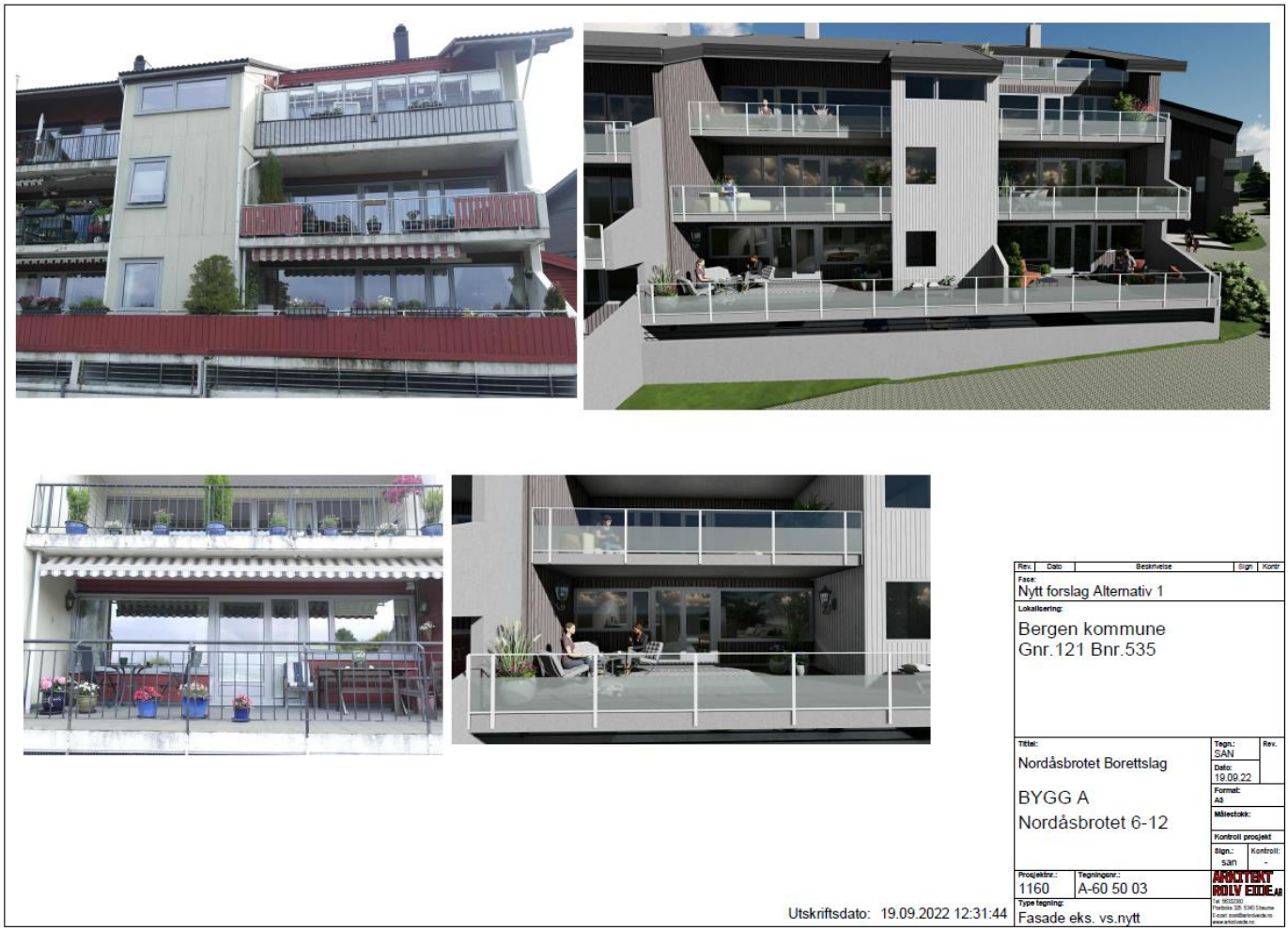
Etter denne presentasjonen, supplert av Stian Horn med sine helt konkrete opplysninger om hva som allerede er blitt tatt av plutselige hendelser og lekkasjer, vil jeg oppsummere at behovet for en grundig rehabilitering av borettslaget allerede er 10 år forsinket.
Det er en bastant påstand, men dessverre er en blanding av gamle synder/byggefeil og slitasje på byggenes værhud det resultatet som vi nå alle kan se.
Borettslagets forsikringer blir ikke billigere med flere innmeldte skader, og i noen tilfeller vil de nok ikke dekke konsekvensskader lenger, da manglende vedlikehold og gamle byggefeil har skylden.
Men helt til slutt vil jeg presisere at dette borettslaget, med en fantastisk beliggenhet, og godt opparbeidete utomhusanlegg, vil kunne fremstå som meget attraktivt bosted for dere alle, og

nye som er på boligjakt, når dere nå beslutter å gjennomføre det store rehabiliteringsprosjektet.
Ønsker dere lykke og ser frem til et spennende og godt samarbeid.

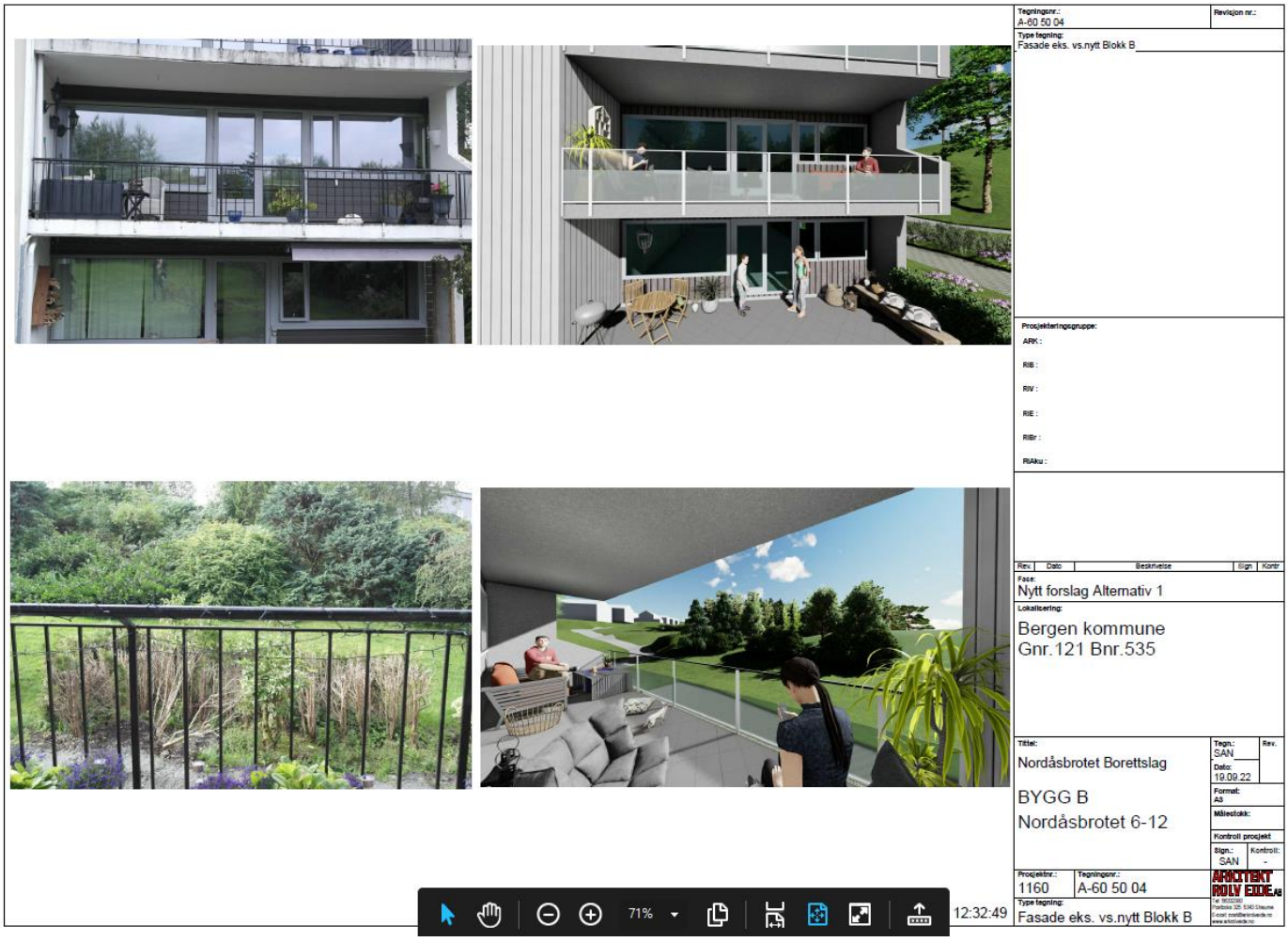
Med vennlig hilsen
Ing. Eirik Milde AS

Under følger bilder av fasadene som de er i dag, og hvordan de kan bli etter rehabiliteringen

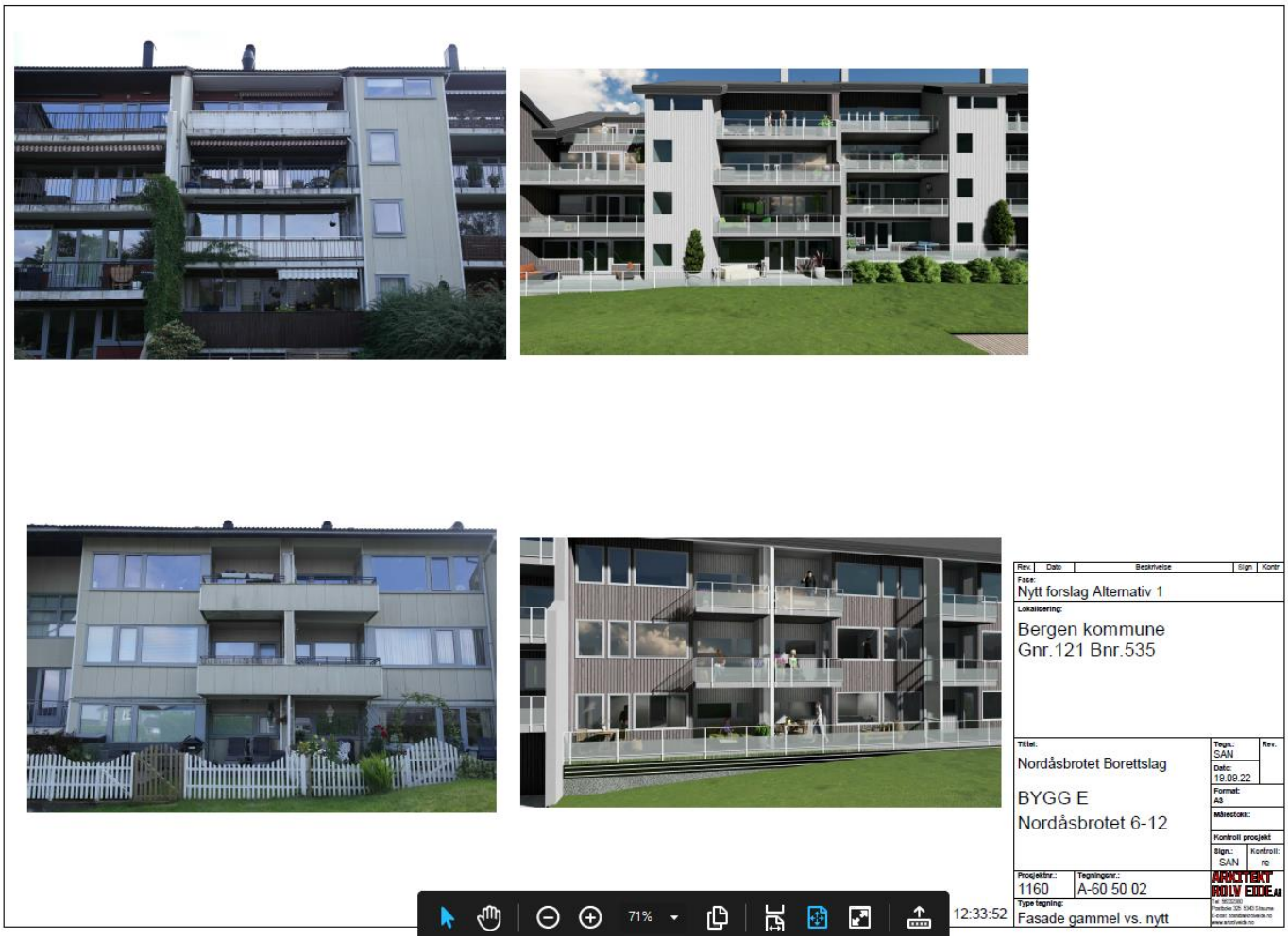
BYGG A



BYGG B


Tegningsnr.:
A-60 50 04
Revisjon nr.:
Type tegning:
Fasade eks. vs.nytt Blokk B
Prosjekteringsgruppe:
ARK :
RIB :
RIV :
RIE :
RIBr :
RIAku :
Rev. Dato Beskrivelse Sign Kontr
Fase:
Nytt forslag Alternativ 1
Lokalisering:
Bergen kommune
Gnr.121 Bnr.535
Tittel:
Nordåsbrotet Borettslag
BYGG B
Nordåsbrotet 6-12
Tegn.:
SAN
Rev.
Dato:
19.09.22
Format:
A0
Målestokk:
Kontroll prosjekt
Sign.:
SAN
Kontroll:
-
Prosjektnr.:
1160
Tegningsnr.:
A-60 50 04
Type tegning:
Fasade eks. vs.nytt Blokk B
ARKITEKT ROLV EIDE AS
71%
12:32:49

BYGG E


Rev. Dato Beskrivelse Sign Kontr
Fase:
Nytt forslag Alternativ 1
Lokalisering:
Bergen kommune
Gnr.121 Bnr.535
Tittel:
Nordåsbrotet Borettslag
BYGG E
Nordåsbrotet 6-12
Tegn.: SAN
Rev.
Dato: 19.09.22
Format: A3
Målestokk:
Kontroll prosjekt
Sign.: SAN
Kontroll: ne
Prosjektnr.: 1160
Tegningsnr.: A-60 50 02
Type tegning:
Fasade gammel vs. nytt
71%
12:33:52

BYGG G







På neste side vil du se en oversikt over hvordan din egen felleskostnad vil bli påvirket de neste 10 årene.

Hver andel har fått den oversikten som gjelder andelen konkret.

Besøksadresse:
Nordåsbrotet 2
5235 Rådal

styret@nordaasborettslag.no

www.nordaasborettslag.no

Postadresse:
Postboks 7280
5020 Bergen

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 121/535/0/0
Utlistet 17. februar 2026

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260230597	Grunneiendom	0	Ja	11 444,3 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
5015000	32	YTREBYGDA. NORDÅS VEST, DEL 1, B17	3 - Endelig vedtatt arealplan	21.04.1982		98,8 %
5010200	30	YTREBYGDA. NORDÅS VEST, DEL 1 B 17, ENDRING TIL SMÅHUS	3 - Endelig vedtatt arealplan	05.12.1983	190000950	1,2 %
5010000	30	YTREBYGDA. NORDÅS VEST, DEL 1	3 - Endelig vedtatt arealplan	21.04.1982		< 0,1 % (0,0 m²)

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
5010006	31	YTREBYGDA. GNR 121 BNR 535 OG 536, NORDÅS VEST, DEL 1	200408600	28.02.2005
5010204	31	YTREBYGDA. GNR 121 BNR 411, NORDÅS VEST, DEL 1, OMREGULERING AV FRIAREAL	190771544	07.06.1990

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	99,7 %
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y	0,3 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	4,1 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
5010004	31	YTREBYGDA. GNR 121 BNR 536, NORDÅS BARNEHAGE	3	200303819
5090000	30	YTREBYGDA. GNR 121 BNR 53, NORDÅS DEL VEST 2	3	190611366
5015200	32	YTREBYGDA. NORDÅS VEST, DEL 1, B13	3	190000314
5015400	32	YTREBYGDA. NORDÅS VEST, DEL 1, FELT B-17-2, BEBYGGELSESPLAN	3	-
5010002	31	YTREBYGDA. NORDÅS VEST, DEL 1, VEI B 12	3	-
4820000	30	YTREBYGDA. REGULERINGSPLAN FOR NORDÅSVEGEN M/AVKJØRSELSANERING	3	-
62000000	35	YTREBYGDA/FANA. GNR 119 MFL., ENDRING AV REGULERINGSPLAN E 39/RV 580 RÅDAL - SØRÅS	3	201912940

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
121/727	139898826-2	Tilbygg	Rekkehus	Igangsettingstillatelse	13.08.2025	202514736
121/727	139898826-1	Tilbygg	Rekkehus	Igangsettingstillatelse	13.08.2025	202514736
121/711	139894987-1	Tilbygg	Rekkehus	Igangsettingstillatelse	01.10.2025	202418861
121/675	9423362-1	Tilbygg	Enebolig	Igangsettingstillatelse	21.12.2020	202024804
121/710	9424695-1	Tilbygg	Tomannsbolig, vertikaldelt	Rammetillatelse	08.08.2025	202514201
121/732	301080591	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	05.07.2022	202220028
121/694	139894960-1	Tilbygg	Rekkehus	Igangsettingstillatelse	07.03.2014	201404221
121/733	139898877-2	Tilbygg	Rekkehus	Igangsettingstillatelse	17.01.2020	201813063
121/733	139898877-3	Tilbygg	Rekkehus	Igangsettingstillatelse	17.01.2020	201813063
121/733	139898877-1	Tilbygg	Rekkehus	Igangsettingstillatelse	17.01.2020	201813063
121/667	139893484-2	Tilbygg	Tomannsbolig, vertikaldelt	Igangsettingstillatelse	20.02.2021	202028774
121/703	9423532-1	Tilbygg	Enebolig	Igangsettingstillatelse	24.02.2020	201918040
121/662	9423281-1	Tilbygg	Enebolig	Rammetillatelse	22.12.2025	202517173
121/43	139565274-1	Tilbygg	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Rammetillatelse	15.01.2018	201735953
121/237	139567137-2	Påbygg	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Igangsettingstillatelse	28.06.2021	202025622
121/237	139567137-1	Påbygg	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Igangsettingstillatelse	28.06.2021	202025622

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 17. februar 2026

BERGEN
KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000 Gnr/Bnr/Fnr: 121/535
Dato: 17.02.2026 Adresse: Nordåsbrotet 14 m.fl.

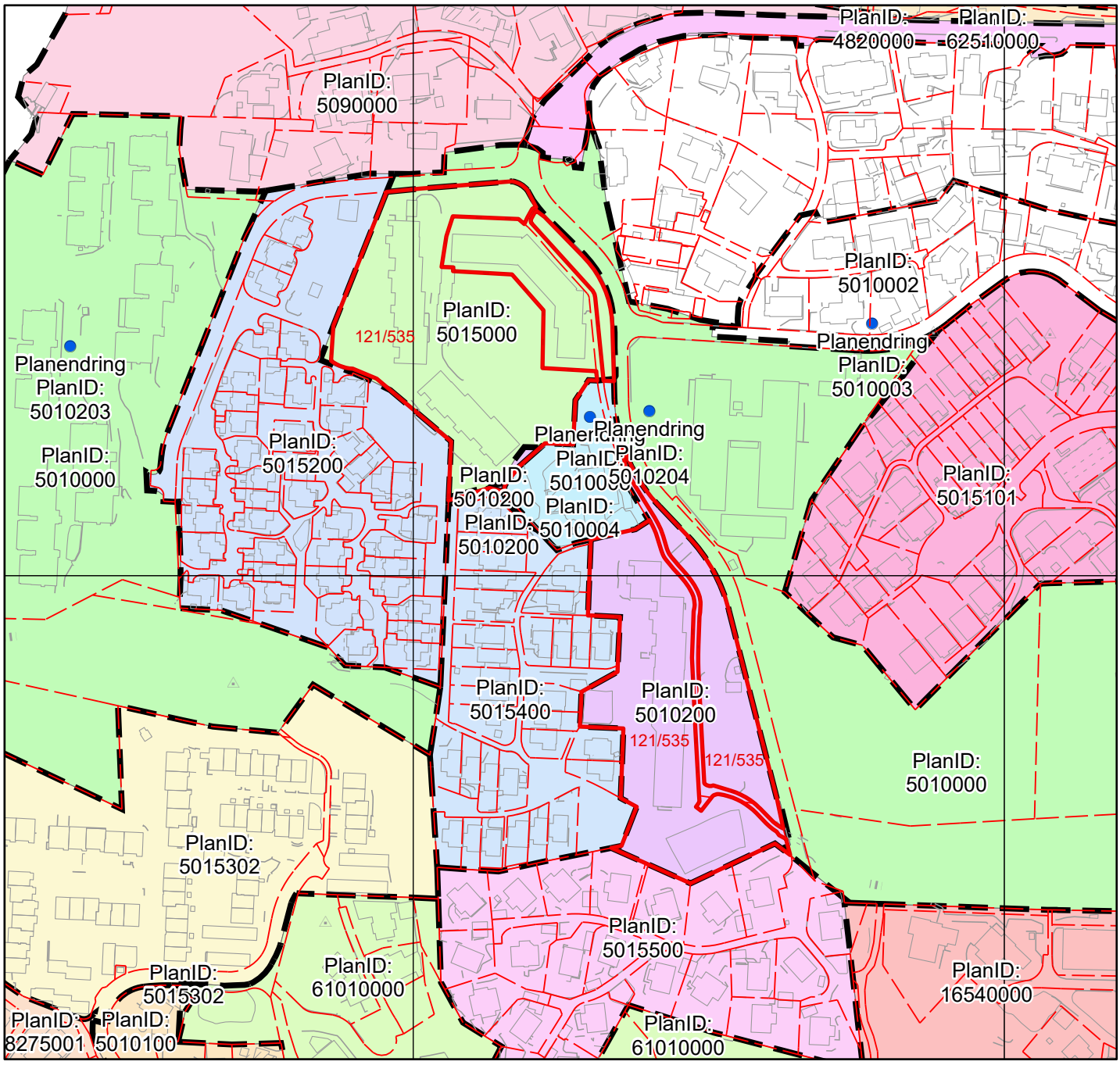
N

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 5010200, 5010004, 5015500, 5015400, 5010000

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

Eiendomsflate



Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

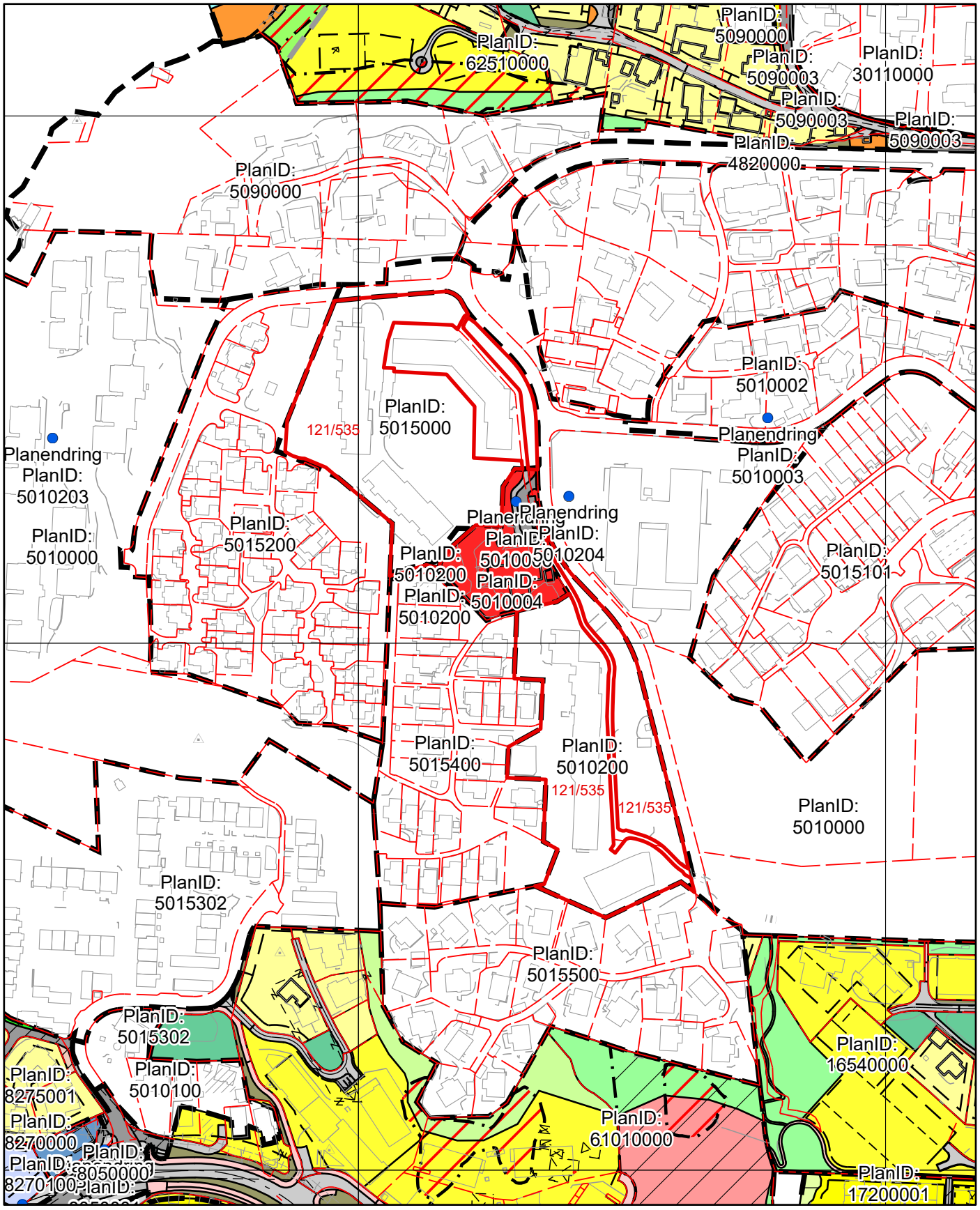
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000 Gnr/Bnr/Fnr: 121/535
Dato: 17.02.2026 Adresse: Nordåsbrotet 14 m.fl.

N

PlanID(er): 5010200, 5010004, 5015500, 5015400, 5010000

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

Eiendomsflate



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

Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Planendring

Juridisklinje

1203 - Regulert tomtegrense

1204 - Eiendomsgrense oppheves

1211 - Byggegrense

1214 - Bebyggelse som inngår i planen

1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

1223 - Regulert kant kjørebane

1225 - Regulert parkeringsfelt

1254 - Tunnel

1259 - Måle- og avstandslinje

1260 - Strandlinje sjø

Regulert høydelinje

Regulert høydelinje

Begrensningsgrense gammel lov

Reguleringsplan restriksjonsgrense

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Begrensningsområde gammel lov

640 - Frisiktsone

Hensynssoner PBL §12-6

Angitthensynsone

Faresone

Sikringsone

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Frittliggende småhusbebyggelse

Konsentrert småhusbebyggelse

Områder for forretning

Områder for kontor

Offentlig barnehage

Kjørevei

Annen veggrunn

Gang- / sykkelveg

Gangveg

Parkeringsplass

Privat vei

Friluftsområde (på land)

Felles avkjørsel

Felles gangareal

Felles grøntareal

Annet fellesareal for flere eiendommer

Arealformål PBL §12-5

Bebyggelse og anlegg (Pbl 12-5 nr. 1)

1110 - Boligbebyggelse

1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse

1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

1162 - Undervisning

1510 - Energianlegg

1550 - Renovasjonsanlegg

1587 - Småbåtanlegg i sjø og vassdrag

1589 - Uthus, naust, badehus

1610 - Lekeplass

1801 - Bolig, forretning

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

2010 - Veg

2011 - Kjøreveg

2012 - Gate med fortau

2015 - Gang- sykkelveg

2016 - Gangveg, -areal, gågate

2017 - Sykkelveg, -felt

2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

2019 - Annen veggrunn, grøntareal

2029 - Annen banegrunn, grøntar.

2082 - Parkeringsplasser

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

3001 - Grønnstruktur

3020 - Naturområde - grønnstruktur

3031 - Turvei

Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (Pbl 12-5 nr. 5)

5100 - LNRF for nødvendige tiltak for stedbunden næring

5130 - Friluftsformål

Bruk og vern av sjø og vassdrag (Pbl 12-5 nr. 6)

6710 - Friluftsområde i sjø og vassdrag

Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

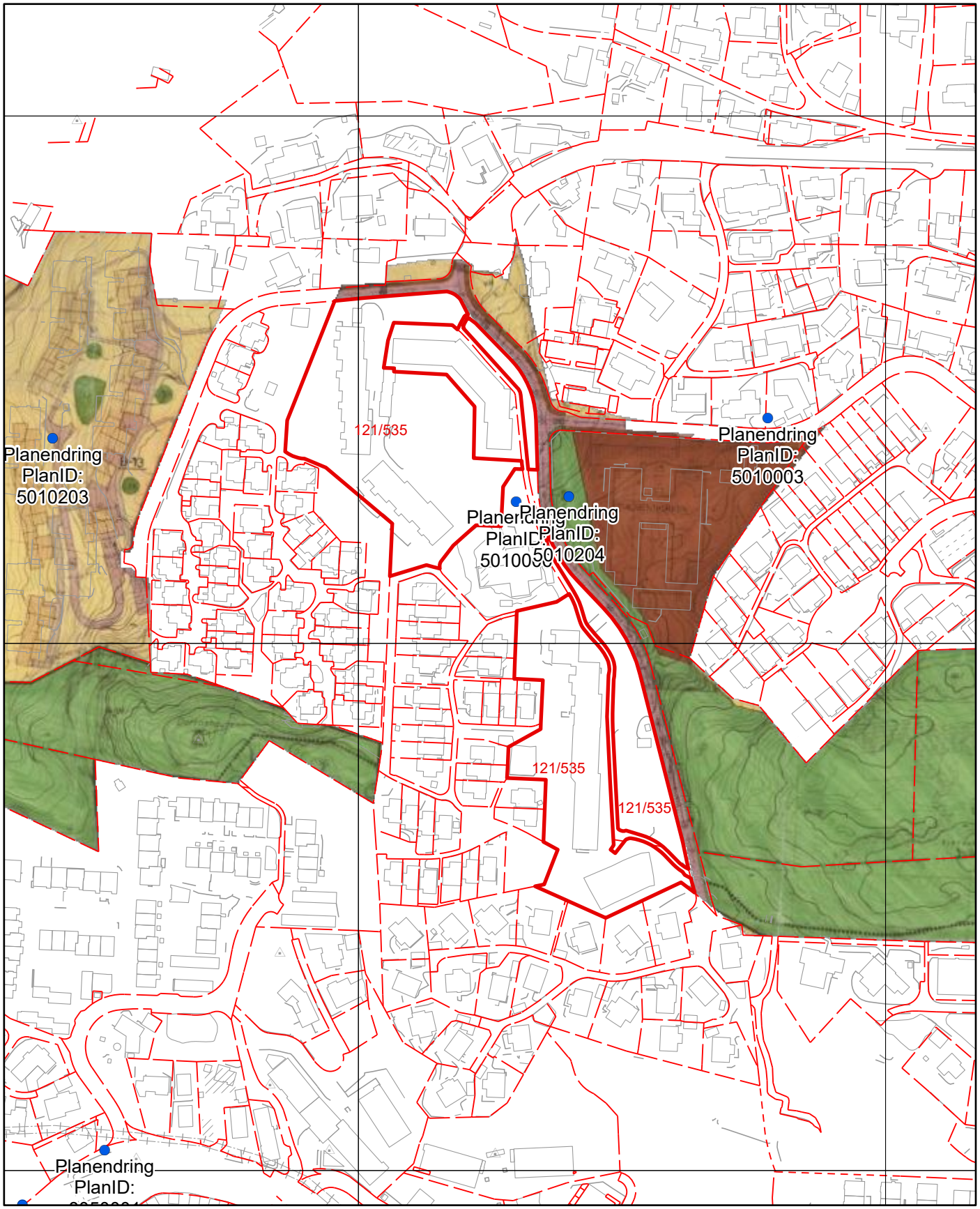
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000 Gnr/Bnr/Fnr: 121/535
Dato: 17.02.2026 Adresse: Nordåsbrotet 14 m.fl.

N

PlanID(er): 5010200, 5010004, 5015500, 5015400, 5010000

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

Eiendomsflate



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

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 på grunnen

BERGEN KOMMUNE

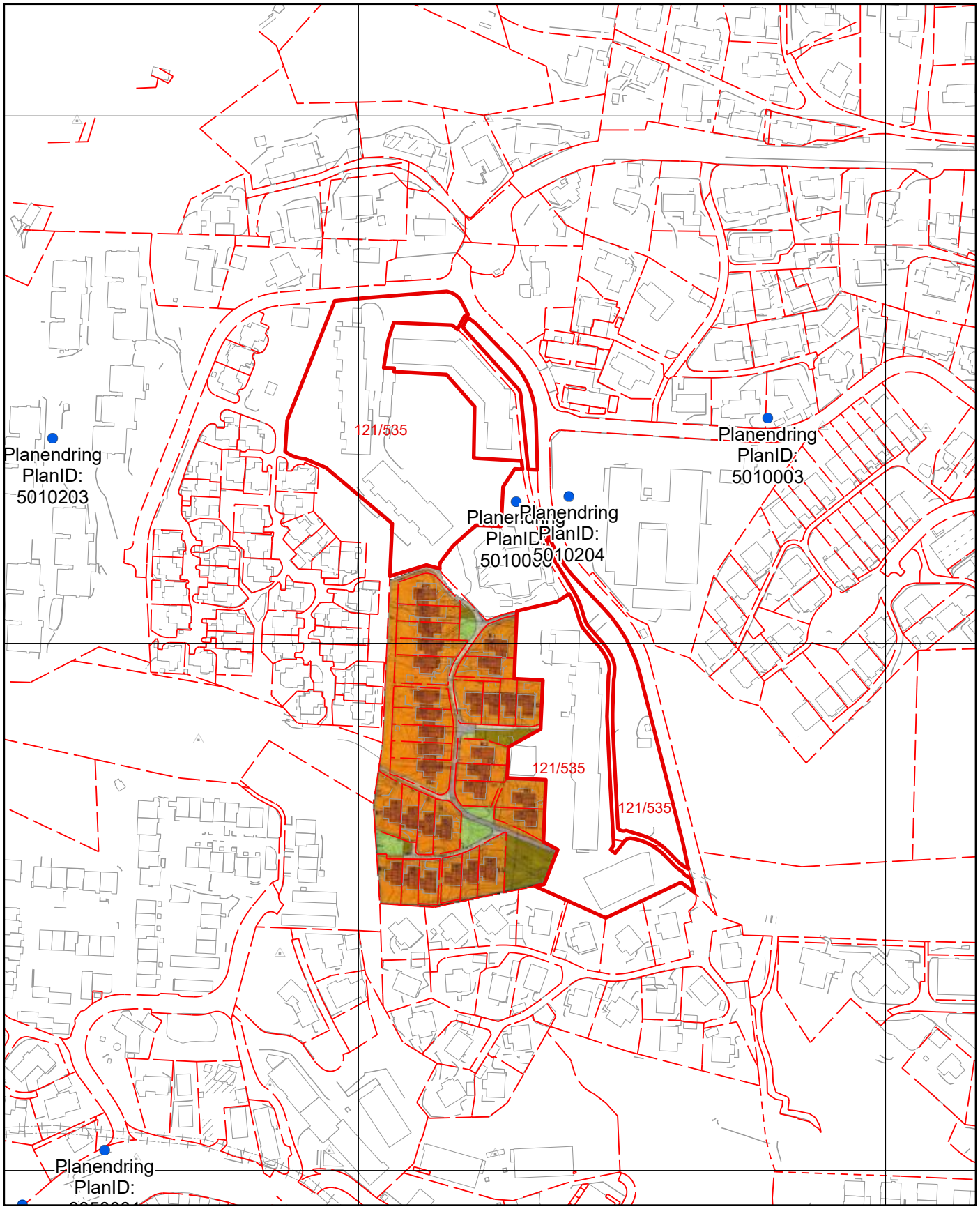
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000 Gnr/Bnr/Fnr: 121/535
Dato: 17.02.2026 Adresse: Nordåsbrotet 14 m.fl.

N

PlanID(er): 5010200, 5010004, 5015500, 5015400, 5010000

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

Eiendomsflate



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

TEGNFORKLARING:

1 BYGGEOMRÅDER

BOLIGER

2 ANDRE BESTEMMELSER

KJEDEHUS
FRAMKJØRINGSVEG
GANGVEG
FELLESAREAL
FELLES LEKEAREAL

STREKSYMBOL

PLANENS BEGRENSNING
GRENSE REG. FORMÅL
UTGÅTT FELTGRENSE
EIENDOMSGRENSE

HUSTYPE		OA AO		OB BO		OC CO		OD DO	
REKKE	1	2							
	2		4						
	3	3							
	4	2							
	5				3				
	6				3				
	7				2		2		
	8							5	
	9			3				2	
		7	4	3	8		2	7	
		11		11		2		7	
TILSAMMEN		31							

S. 950

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
REG. NR.
31 JAN 1984
Arkiv: 504.4
Saksb. NMH s 950

BYGGEANMELDELSE 31.01.84
REV. DATO

BERGEN & OMEGN BOLIGBYGGELAG

NORDÅS B 17 SMÅHUS

FORSLAG TIL

BEBYGGELSESPLAN

M = 1:500

R.3.501.54.00

TEGN. NR. 22.01

BERGEN, 15.12.83

ARK. MNAL

Reguleringsplan på grunnen

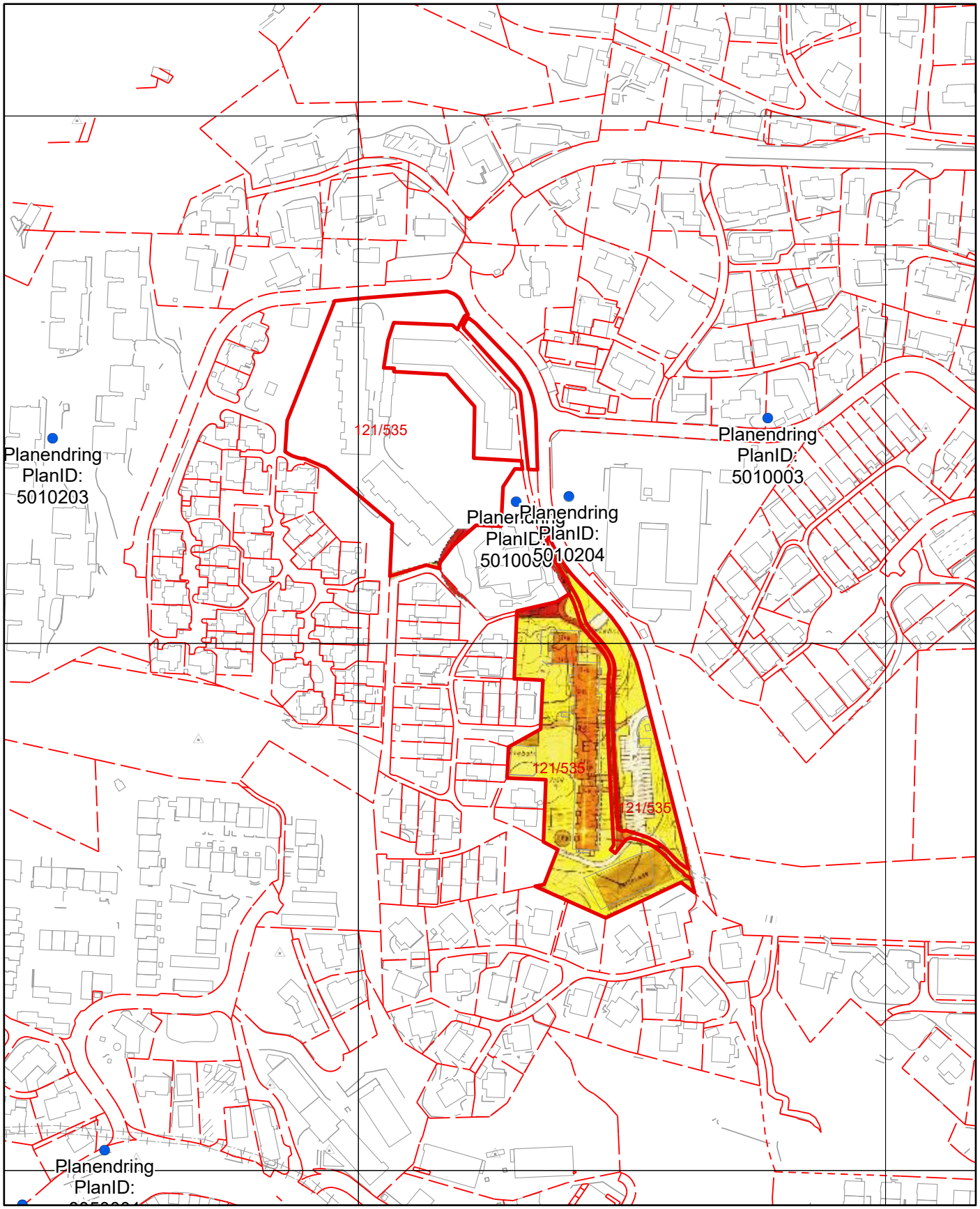
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000 Gnr/Bnr/Fnr: 121/535
Dato: 17.02.2026 Adresse: Nordåsbrotet 14 m.fl.

PlanID(er): 5010200, 5010004, 5015500, 5015400, 5010000

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

Eiendomsflate



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

TEGNFORKLARING:

Byggeområder

- Boliger
- Offentlig bygn.

Trafikkområder

- Off. gangveg

Friområder

- Off. turvei

Andre bestemmelser

- Småhus, rekkehus
- Blokk 3-4 etg. + garasje
- P — Kjøreveg, felles, parkering
- Gangveg, felles
- Lek, ballplass

Streksymboler

- Planens begrensning

0 10 20 30 40 50m.



Reguleringsplan under grunnen

BERGEN KOMMUNE

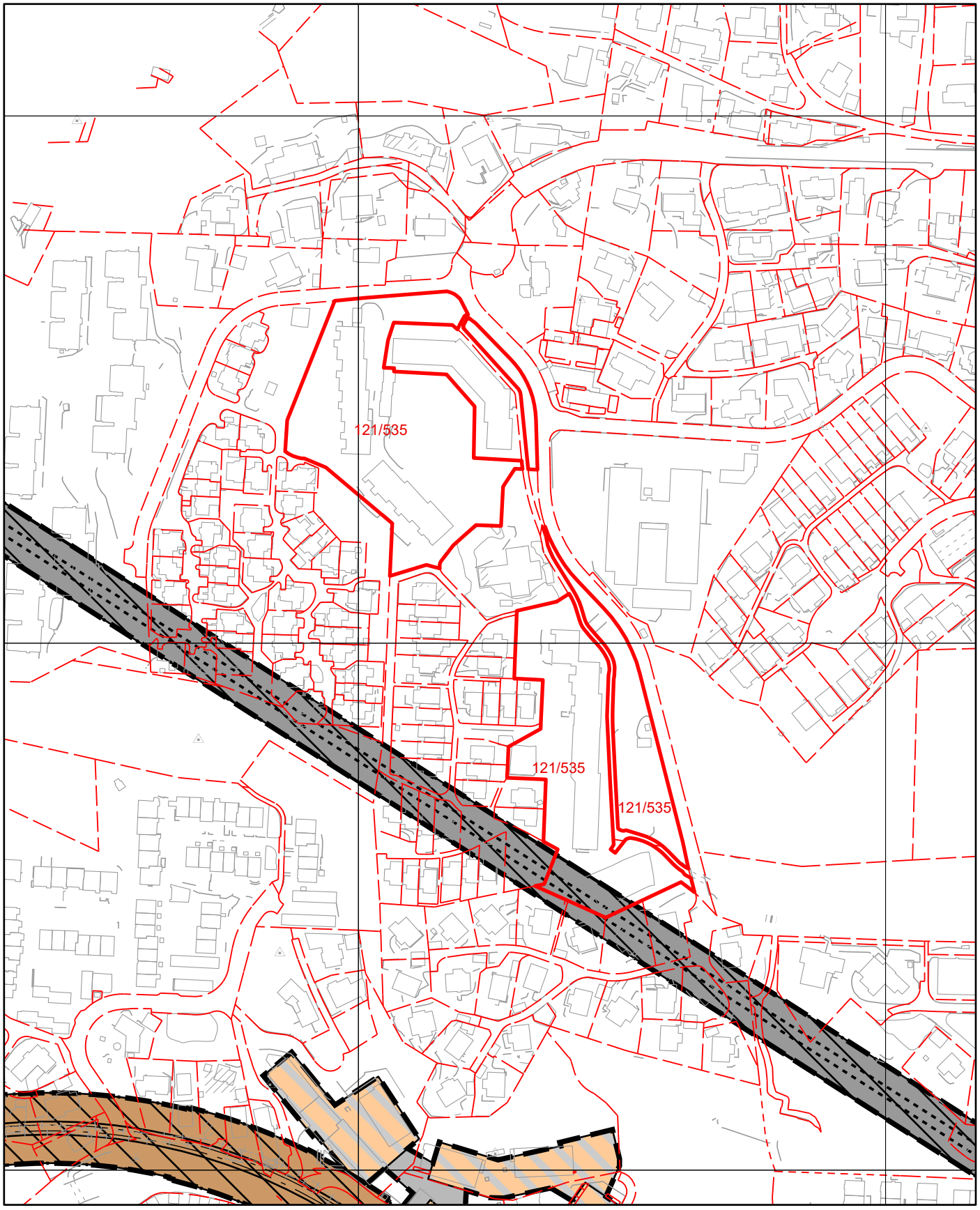
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000
Dato: 17.02.2026

Gnr/Bnr/Fnr: 121/535
Adresse: Nordåsbrotet 14 m.fl.

PlanID(er): 62000000

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

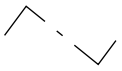
Eiendomsflate



Tegnforklaring for reguleringsplan under grunnen

Juridisklinje

RPJURLINJE


1221 - Regulert senterlinje


1254 - Tunnel

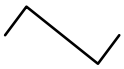

Reguleringsplan hensynssonegrense

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.


2022 - Trase - Sporvei, forstadsbane


2028 - Annen banegrunn, tekn. anl.


2083 - Parkeringshus, -anlegg

2900 - Samf.anl. - tekn. infrastr.tras. komb. m. andre ang. hovedformål

Kommuneplanens arealdel

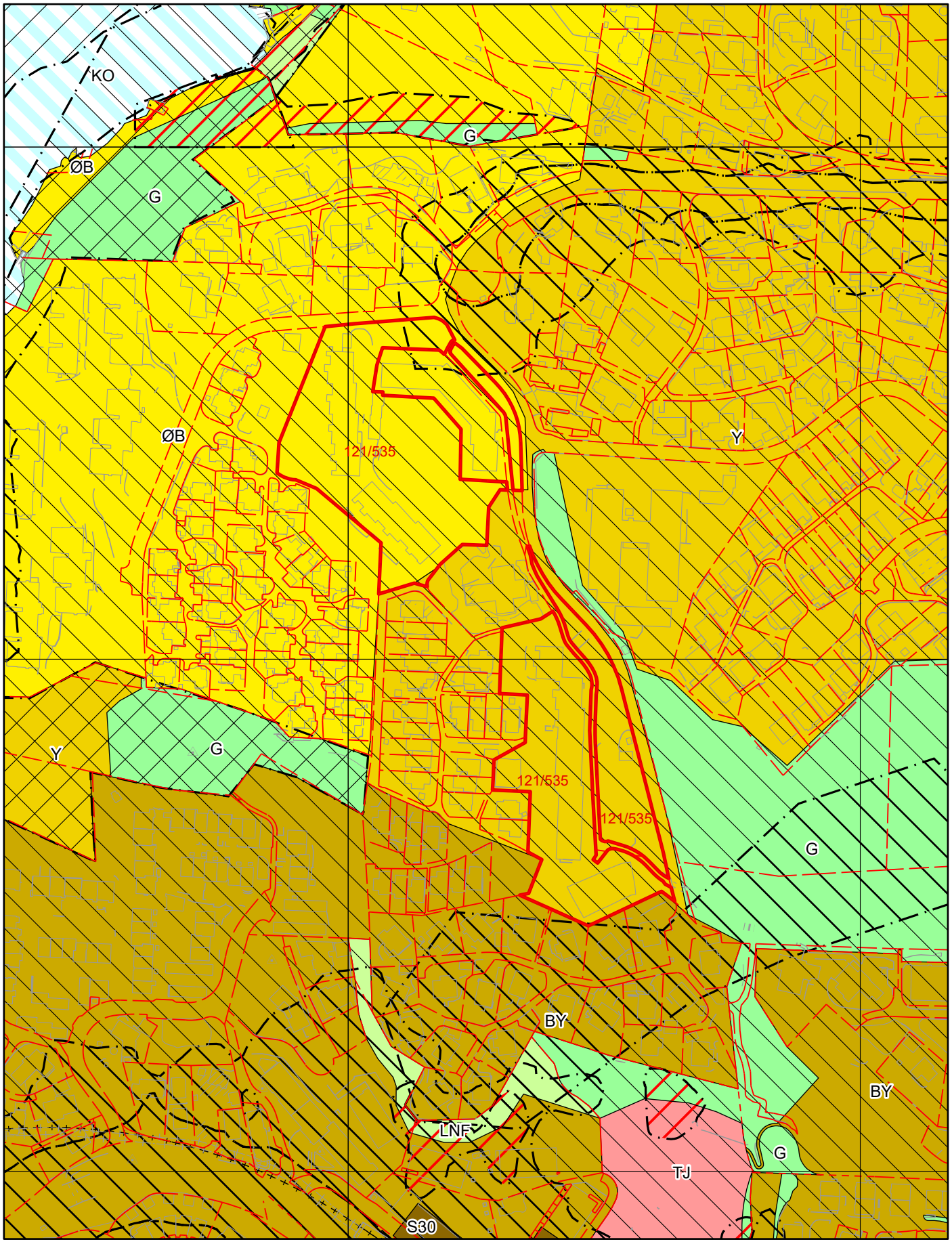
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3 000
Dato: 17.02.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 121/535
Adresse: Nordåsbrotet 14 m.fl.

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan

Arealformålgrense

Samferdselslinjer

Bybane - tunnel

Angitthensyn landskap

Angitthensyn naturmiljø

Faresone

Infrastruktursone

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Sentrumskjerne

Byfortettingssone

Ytre fortettingssone

Øvrig byggesone

Tjenesteyting

Grønnstruktur

LNF

Kombinerte formål i sjø og vassdrag

BERGEN KOMMUNE

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVDELINGEN
TLF. (05) 21 36 00
BERGEN RÅDHUS
5000 BERGEN

BOB v/Sønstabø,
Strandgaten 232,
5011 NORDNES

Bergen, den 6.5.1983

ARKIV nr. 503.1
Snr. 802973
TB/GS

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven, Jfr. § 99.

Byggeplass	FANA,	**G.nr.** 121, **B.nr.**	394 m.fl.
Arbeidets art	Nybygg	**Byggets art**	Rekkehus
Byggherre	BOB	**Ansvarshavende**	Sønstabø
Søknadens dato		**Byggetillatelse gitt**	4.12.1981

~~Besiktigelse ble foretatt den~~ ..... ~~Følgende mangler ble funnet~~

Gjelder rekke A, oppgang 1 og 2.

Mangler i brev av 21.4.1983 må ordnes.

Midlertidig brukstillatelse gis herved under forutsetning av at ovennevnte mangler rettes innen: ~~////~~ snarest.
Ansvarshavende må deretter varsle bygningskontrollen og anmode om ferdigbesiktigelse.

Kopi sendes:
- ☐ **ansvarshavende**
- ☐
- ☐
- ☐
- ☐

BYGNINGSKONTROLLEN

M. Sletten
for **overingeniør**en
bygningsinspektør

T. Berntsen
T. Berntsen
bygningskontrollør

BERGEN KOMMUNE

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
BYGGESAKSAVDELINGEN
TLF. (05) 21 36 00
BERGEN RÅDHUS
5000 BERGEN

BOB
Strandgt 232
5011 NORNES

Bergen, den 06.03.83

ARKIV nr. 503.1

Snr. 802973
TB

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven, jfr. § 99.

Byggeplass FANA	G.nr. 121 B.nr. 394 m.fl
Arbeidets art Nybygg	Byggets art Rekkehus
Byggherre BOB	Ansvarshavende Sønstabø
Søknadens dato	Byggetillatelse gitt 04.12.81

~~Besiktigelse ble foretatt den:~~ ..... ~~Følgende mangler ble funnet~~

Gjelder rekke A, oppgang 3

Mangler i brev av 21.04.83 må etterkommes.

Midlertidig brukstillatelse gis herved under forutsetning av at ovennevnte mangler rettes innen: ...snarest.....
Ansvarshavende må deretter varsle bygningskontrollen og anmode om ferdigbesiktigelse.

Kopi sendes:

- ☐ ansvarshavende
- ☐
- ☐
- ☐
- ☐

BYGNINGSKONTROLLEN

M. Sletten
.....
for overingeniør
bygningsinspektør

T. Berntsen
....TBerntsen.....
Bygningskontrollør

BERGEN KOMMUNE

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN

Tlf. (05) 32 36 00
BERGEN RÅDHUS
5001 BERGEN

Byplandirektøren
Administrasjonsavdeling
Byggesaksavdeling
Oppmålingavsdeling
Reguleringsavdeling

Boligavdeling Olav Kyrresgt. 1
5000 Bergen Tlf. 31 59 00

B.O.B.
v/Sønstabø
Strandgt. 232

5011 BERGEN-NORDNES

DERES REF. | DERES BREV AV | VÅR REF. TB/ih saksnr. 802973 | DATO 21.04.1983

FANA, G.NR. 121, B.NR. 394 M.FL. REKKE A.

Ferdigbefaring avholdt 12.04.1983

Tistede:

B.O.B.	Sanden
Bg.Brannvesen	Løland
Bg.Kommune	Berntsen

Ferdigattest kan ikke bli utstedt før følgende er ordnet.

1. Det må anbringes fast rømningsveier via altaner fra 4 etg til 3 etg til 2 etg. Mulig løsning ble avtalt med byggeleder Sanden.
2. Alle dører til trapperom må justeres slik at de slår i lås fra en åpning på 90°
3. Utløsningsmekanisme for røklue i trapperom monteres i samråd med elektroavd. Bg. Brannvesen.
4. Håndbrannslukningsapp.: Garasje 4 stk 6 kg. BE
   Ventilasjonsrom 1 stk 6 kg. BE

Apperatene må skiltes.

5. Nødrømningsveier merkes.
6. All synlig isopor skal fjernes fra garasje.

BYGGESAKSAVDELINGEN

T.Berntsen
bygningskontrollør

Kopi: Bg. Brannvesen