

PROAKTIV

Bybanenær toppleilighet med takterrasse

Les gjennomgang av boligen
med eier side 10 og 11

NORDÅSBROTET 6





Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

- **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

TELEMARK

- **Skien**
Prinsessegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no



NORDÅS

BYBANENÆR TOPPLEILIGHET (49 KVM GULVAREAL) MED
INNFLYTTINGSKLARE KVALITETER OG 17 KVM SOLVENDT OG
USJENERT TAKTERRASSE.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: NORDÅSBROTET 6, 5235
RÅDAL

Gnr./Bnr.: Gnr. 121, bnr. 535, andelsnr. 26,
org.nummer 954085686 i Nordås
Borettslag

Prisantydning: 2.490.000,-

Omkostninger: 9.496,-

Andel fellesgjeld: 610.614,-

Totalpris: 3.110.110,-

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 1985

Rom/soverom: 2/1

BRA: 42 m²

BRA-i: 42 m²

Etasje: 3

Tomt: 23787.8 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 6.075,-

Felleskostnader inkl.: Renhold og
matteleie, kabel tv og internett, dugnad,
garasjeleie, vedlikehold, kommunale
avgifter, eiendomsskatt, driftskostnader,
renter lån og avdrag lån.

Energimerke: Energiklasse: Oransje E.

INNHold

2	5	6	9
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Nærområdet	Fasade
10	12	16	19
Gjennomgang av boligen	Stue	Kjøkken	Balkong
22	24	30	112
Bad	Kjerneinformasjon	Vedlegg	Budskjema

NORGES MEST FORNØYDE KUNDER

Vi hadde relativt dårlig erfaring med salg av bolig fra tidligere, så nå ville vi gå for en som på papiret tar en noe høyre pris enn det vi valgte sist, men som igjen hadde gode resultatet å vise til. Det viste seg å være det beste valget vi noen gang har gjort. Vi sitter igjen med et salg vi ikke en gang turte å drømme om. Prisrekord i borettslaget! Før salget var vi mildt sagt pessimistiske, vi var forberedt på å måtte selge for noe lavere enn vi kjøpte for, for et år siden. Vi håpte på å kunne gå i 0. Det så ikke lyst ut på grunn av bolig i samme borettslag lå ute til en lavere pris enn vår, uten å bli solgt etter første visning. Pessimisme var det ingen grunn til, for vi har helt klart vært i de beste hender. Vi har spurt oss selv i ettertid hva Ken Martin er laget av. Han er utrolig, nesten for god til å være sann. Han står på for deg, svarer raskt på alle henvendelser, han har et smittosomt humør og han gir deg ro og trygghet i det som i utgangspunktet er en veldig stressende prosess.

Marte Ingebretsen

Dette er fjerde gangen jeg har brukt Eiendomsmegler Ken Martin Wigand og som alltid er jeg veldig fornøyd med prosessen og resultatet.

Vilde Wathne

Jeg har både solgt og kjøpt av min megler Ken Martin Wigand og anbefaler han til alle jeg kjenner. Han er veldig ryddig, profesjonell, engasjert, effektiv og troverdig.💎

Iren Strømme

Eiendomsmegleren vår Ken Martin Wigand er dedikert til fingerspissen og vi følte oss ivaretatt fra start til slutt. Et boligsalg er svært omfattende og en engasjert eiendomsmegler som følger deg gjennom hele prosessen er avgjørende. Ken Martin er den megleren. Han gjør mer enn forventet, leverer mer enn det han lover og er alltid tilgjengelig for alle rare spørsmål. Han strekker seg langt og lenger for det lille ekstra og har svært høy kompetanse. Vi hadde booket inn tre meglere og hadde allerede bestemt oss etter han hadde vært på besøk. Vi har kjøpt og solgt flere eiendommer og endelig har vi funnet VÅR megler. Fredag ettermiddag, dagen etter vi inngikk salgsoppdraget, var han personlig på balkongen for å fotografere de magiske øyeblikkene med ekte sol. Han har ingen assistenter og gjør hele jobben alene. Derfor er du garantert kvalitet gjennom hele prosessen. Ken Martin er en dyktig og engasjert megler som jeg anbefaler på det sterkeste.

Flemming Flølo og Ingvild Moen

Det er en spesiell situasjon å selge huset som vi har eid i 42 år. Vi er derfor veldig glade for at vi valgte Ken Martin som megler. Helt fra første møte var kjemien god, og vi har følt oss godt ivaretatt. Ken Martin har alltid vært tilgjengelig, når det er noe vi har lurt på. Det er også Ken Martin som tok bildene, de ble vi veldig godt fornøyde med.

Torunn Samnøen

Å selge boligen sin er ikke bare bare for oss «vanlige dødelige», det er mer enn nok bekymringer, ting å tenke på og baller i luften på en gang. Da er det helt fantastisk å få bruke en megler som Ken Martin. Tror forresten ikke det er så mange han som han når jeg tenker meg om. Min megler er helt enestående i å følge opp og sørger for et godt salg. Både selger og kjøper føler seg godt ivaretatt. Ken Martin loste meg gjennom en krevde høst og fikk et godt salg for meg. Han er helt enestående i å følge deg opp og sørge for godt salg. Han er «på», han har alltid en plan, han er tydelig og han har de beste rådene, og følger opp interessenter strukturert men samtidig veldig nærværende.

Hilde Jahren

”

"Profesjonell fra start til slutt. Meget fornøyd, og følte meg ivaretatt gjennom hele prosessen! Megler var også tilgjengelig mer eller mindre hele døgnet."



Ken Martin Wigand
Eiendomsmegler
Partner

Mobil: 48 08 13 53
E-post: kmw@proaktiv.no

PROAKTIV EIENDOMSMEGLING

KEN MARTIN WIGAND

2025: Førsteplass
Årets megler

2024: Førsteplass
Årets megler

2023: Førsteplass
Årets megler

2022: Førsteplass
Årets megler

2021: Åttendeplass
Årets megler

25/24/23/22/21/20/19/18:
Førsteplass
Norges mest fornøyde kunder

"Mitt mål er ikke å gjennomføre flest mulig boligsalg, men å ha de mest fornøyde kundene. Boligselgere og boligkjøpere som stolt kan anbefale meg til familie og venner"

På vei hjem fra barnehagen fikk jeg spørsmålet fra min datter: "Hva jobber du med pappa?"

De fleste tror at eiendomsmeglere selger boliger, men det er ikke riktig. Det er eier av boligen som tar den endelige beslutningen. Min jobb er å gi både boligkjøper og boligselger et så godt beslutningsgrunnlag som overhodet mulig, i en prosess som er trygg for begge parter. Sistnevnte er en forutsetning for å kunne ta gode beslutninger.

Når nøklene er overlevert til ny eier og både boligkjøper og boligselger er fornøyd med prosessen vet jeg at vi kunne ikke gjort noe annerledes. Derfor bruker jeg mitt engasjement, kunnskap og erfaring til å tilrettelegge for at ingenting blir overlatt til tilfeldighetene.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Ken'.

Ken Martin Wigand
Eiendomsmegler / Partner



NORDÅS

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

10 minutter spaseretur fra Bybanen og 15 minutter kjøring fra Bergen sentrum ligger Nordåsbrøtet på Nordås. Et nabolag, hvor natur, ro og byliv finner balanse. Her våkner du til stillheten fra et etablert boligområde, samtidig som du har byen og alle hverdagens nødvendigheter innen kort rekkevidde. For mange er nettopp dette den perfekte kombinasjonen, et sted hvor man kan trekke seg tilbake, men fortsatt ha et aktivt liv rett utenfor døren.

Området rundt Nordåsbrøtet er kjent for sin grønne og fredelige karakter. Like i nærheten ligger det vakre Nordåsvannet, et populært rekreasjonsområde hvor mange starter dagen med en rolig morgentur langs vannet eller en løpetur etter jobb. Her kan dere gå langs vannkanten, sette dere på en brygge en varm sommerdag eller bare nyte utsikten over fjorden mens solen går ned bak fjellene.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶 Nordås snuplass Linje 67	2 min 0.1 km
🚶 Råstølen Linje 1	11 min 0.9 km
✈ Bergen Flesland	13 min 🚗
🚶 Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	16 min 🚗 12.3 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Råstølen	10 min 🚶
Bunnpris Steinsviken PostNord	10 min 🚶 0.9 km

VARER/TJENESTER

📦 Kilden Senter	12 min 🚶
🏠 Boots apotek Kilden	12 min 🚶

SPORT

⚽ Nordåsbrøtet Ballspill	6 min 🚶 0.4 km
⚽ Steinsviken BRL Ballbinge Ballspill	7 min 🚶 0.6 km
🏊 EVO Nordås	12 min 🚶
🏊 SATS Lagunen	6 min 🚗



Nabolaget ditt!
Stedet du bor blir en del av deg



Fra ytterdøren er det kort vei til både dagligvarebutikker, og gode kollektivforbindelser som tar dere raskt videre til sentrum. Med buss eller bybane når dere Bergen sentrum på kort tid, enten det er for jobb, studier, restaurantbesøk eller en spontan kinotur en tirsdagskveld. Med enkel tilgang til hovedveier kommer dere raskt til både Flesland, arbeidsplasser på Kokstad og Sandsli, eller videre inn mot sentrum. Nærheten til Lagunen Storsenter gjør det enkelt å

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

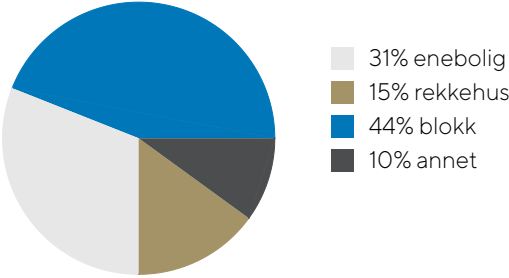
ta unna både shopping, trening og hverdagslige ærender på ett sted. Her finner dere alt fra restauranter og kafeer til treningssentre, butikker og servicetilbud.

Nordåsbrotet er et område mange blir boende i lenge. Den lune atmosfæren, nærheten til naturen og de gode forbindelsene til byen gjør at dette er et sted man raskt føler seg hjemme. Her ligger alt til rette for å skape en hverdag som både er praktisk, sosial og full av små øyeblikk.

Bebyggelse
Eiendommen er beliggende i etablert boligområde hovedsakelig bestående av variert boligbebyggelse som eneboliger, rekkehus og leilighetsbygg.



BOLIGMASSE





Jeg parkerer på en av borettslagets mange ledige gjesteparkeringsplasser og går mot nummer 6. Det er onsdag formiddag og jeg har blitt invitert hjem til Markus og Caroline sin toppleilighet, med kjempestor takterrasse, i nyrenoverte Nordås Borettslag. For noen år siden ble det vedtatt, med 94% flertall på generalforsamlingen, å rehabilitere blant annet drenering, ventilasjonsanlegg, brannalarmanlegg, vindtetting, kledning, tak, takrenner, balkonger etc. Denne rehabiliteringen ble ferdig i fjor, som gjør at man kommer hjem til et formidabelt førsteinntrykk av borettslaget og stabile vedlikeholdskostnader i årene som kommer. På toppen av trappen i tredje etasje står Markus og Caroline klar for å ønske meg velkommen og starte gjennomgangen av leiligheten. Markus starter med å fortelle at takstmannen har vært igjennom hele leiligheten, og foruten at badeværelset er litt mer enn ti år gammelt var det ingen bemerkninger i tilstandsrapporten.

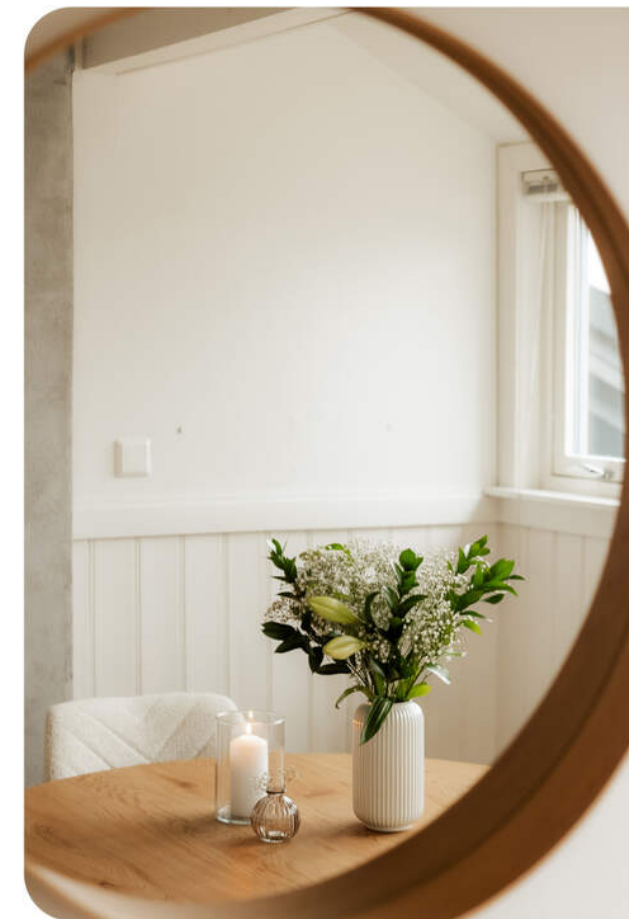
Det første som møter oss er en innbydende entré med plass til å sette fra seg skoene og henge av seg jakken. Caroline legger til at dersom man har behov for enda mer lagringsplass, til for eksempel yttertøy som ikke er i sesong har man en bod på ca. 11 kvm i fellesareal og en bod på altanen. Vi kommer videre inn i stuen, med halvåpen kjøkkenløsning. Markus forteller at leiligheten på papiret er 42 kvadratmeter, men på grunn av skråtak har den 49 kvm i gulvflate. Caroline sier at det beste er de 17 kvm med usjenert takterrasse. Fra kjøkkenet går man nemlig ut på en overbevisende uteplass med sol fra tidlig formiddag til sen kveld, vidstrakt utsikt og man kan sitte her helt usjenert. Her er det ikke vanskelig å bli overbevist. Før vi går videre spør jeg hvor de parkerer. Markus sier at han leiligheten har i dag en fast garasjeplass, men borettslaget driver en opprydning på hvilke plasser som følger med hvilke leiligheter. Da denne leiligheten var ny fulgte det nemlig ikke med garasjeplass, men tidligere eiere har byttet seg imellom i borettslaget. Markus har snakket med styrelederen som ikke kunne fortelle noe mer enn at de holdt på med en opprydning og visste ikke om leiligheten mistet plassen sin. Da leiligheten ble solgt i 2015 og 2021 ble den solgt med garasjeplass. I tillegg er det flere parkeringsplasser på utsiden av garasjeanlegget.



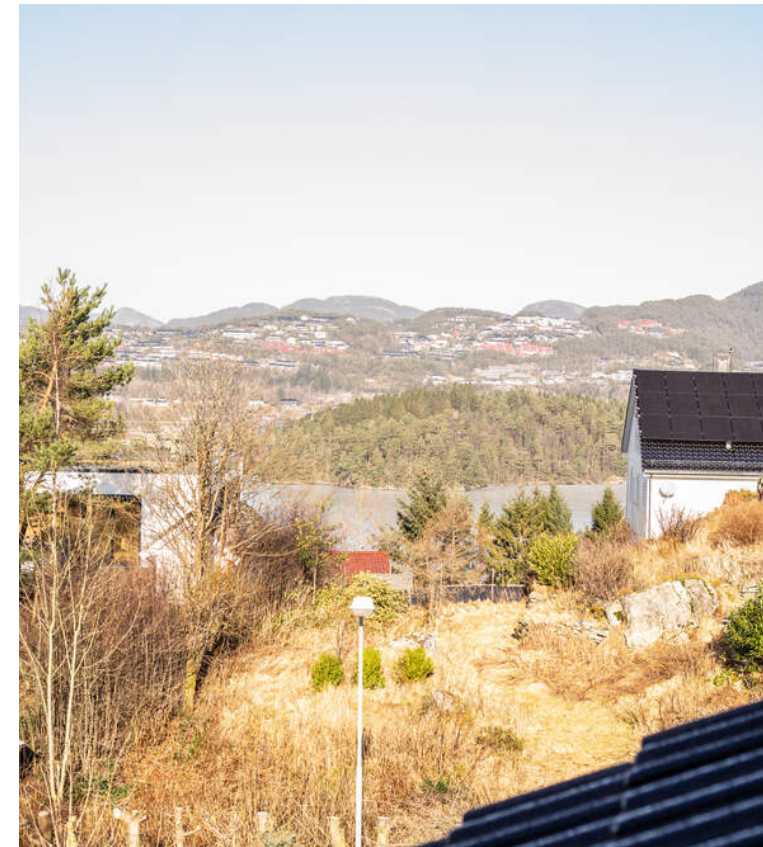
Tilbake i leiligheten stopper vi på kjøkkenet, som har innredning med glatte fronter, benkeplate av heltre og fliser over benk. Hvitevarene er ikke integrert, men Markus sier at disse følger med videre til ny eier. Badeværelset er helfliset, pusset opp en gang på 2000-tallet og er innredet med toalett, baderomsinnredning, dusj og opplegg for vaskemaskin. Til slutt er det sovealkoven, med plass til dobbeltseng og garderobeløsning.

Vi setter oss ned ved spisebordet og jeg spør hvem de tror kommer til å forelske seg i denne leiligheten. Caroline starter med å si at for en førstegangskjøper, eller et par, er dette en perfekt leilighet. Man kan flytte rett inn uten å måtte pusse opp og man kommer hjem til moderne kvaliteter. Markus avslutter med at de nylig har kjøpt seg en større leilighet i samme område, siden de trives så godt.

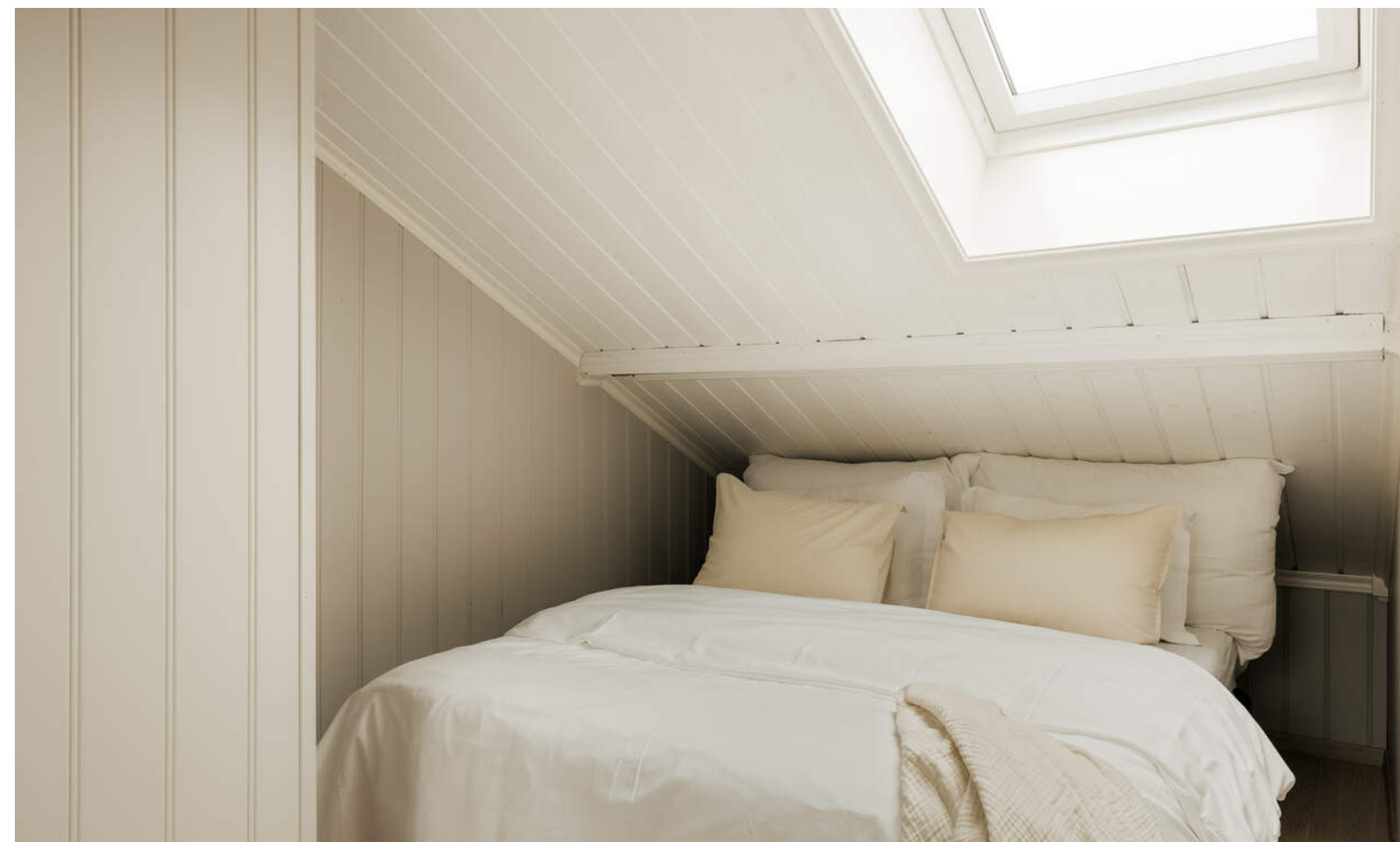












KJERNEINFORMASJON

PARKERING

Andel 26 disponerer i dag en garasje i felles garasjeanlegg, men denne andelen har ikke disponert denne fra byggeår. Gjennom årene er det noen andeler som har byttet / lånt ut sine garasjer. Styret holder på med et arbeid for å få ryddet opp i dette og få tilbakeført garasjene til rette andeler. Det vil si at det er en mulighet for at denne andelen vil miste tilgang til denne garasjeplassen. Konferer megler for mer informasjon.

Tomtestørrelse
23 787 m²

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TILSTANDSGRADER :
TG0: Ingen avvik.
TG1: Mindre avvik.
TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.
TG3: Store eller alvorlige avvik.
TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt),

TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Boligen har fått følgende TG2:
- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger og automatisk gitt TG2.
- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsrør og automatisk gitt TG2.
- Varmtvannstank: Det er påvist at varmtvannstanken er over 20 år og automatisk gitt TG2.
- Bad: Våtrommets oppbygging har passert mer enn 50% av forventet brukstid og automatisk gitt TG2. Installering av tett dusjkabinett anbefales på eldre baderom hvor det dusjes direkte på fliser. Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet i dusjen. Det er observert riss / sprekker i utstyr på våtrommet, men ikke behov for utbedringstiltak.

Boligen har fått følgende TG-IU:
- Etasjeskillere.

Takstmannen gjør oppmerksom på at soverom har mindre areal enn anbefalt i TEK/PBL, men er slik det ble bygget. Anbefalt størrelse for oppholdsrom/ rom beregnet for varig opphold er min. 7 m2 eller 15m3.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsopgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten

i sin helhet og kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Byggemåte: Taktekkingen er av betongtakstein fra 2024, veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med oppusset fasade fra 2024, vinduene er to-lags glass fra 2012, etasjeskillere er av betongdekke.

Bygningssakskyndig
Roy Nordanger (befaringsdato: Torsdag, 5. mars 2026)

Innhold
Leiligheten ligger i byggets tredje etasje og inneholder entré, stue med halvåpen kjøkkenløsning, takterrasse, utvendig bod, badeværelse, soveværelse og en innvendig bod i fellesareal.

Areal
Bruksareal:
1. etasje
BRA-i: 42 kvm
Total BRA: 42 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 17 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Oppvarming
Elektrisk

Energimerke
Oransje E

Info strømforbruk
Eier opplyser at årlig strømforbruk er ca 7280 kwt. Eier har bundet opp eiendommen til Norgespris

Info energiklasse
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

ØKONOMI

Forretningsfører
BOB

Kjerneinformasjon

Om borettslaget
Borettslaget består av 124 leiligheter

Felleskostnader pr. mnd
6.075,-

Felleskostnader inkluderer
Renhold og matteleie, kabel tv og internett, dugnad, garasjeleie, vedlikehold, kommunale avgifter, eiendomsskatt, driftskostnader, renter lån og avdrag lån.

Andel fellesgjeld
610.614,- per torsdag, 26. februar 2026

Lånebetingelser fellesgjeld
Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 9521.76.09888
Lånebeskrivelse: Handelsbanken - rehabiliteringsprosjekt
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,99%
Rentetype: Flytende rente
Andel av saldo: 610 613,97
Total saldo lån: 117 349 768,00
Innfrielsesdato: 30.06.2061

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger
I regnskapet for 2024 hadde borettslaget 11 619 944 i driftsinntekter og 48 955 798 i kostnader. Dette skyldes i hovedsak rehabiliteringen.

Forkjøpsrett
Ja

Styregodkjennelse
Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for å ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier. Overtakelse, hjemmelsoverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kun fysiske personer kan være andelseiere, og ingen kan eie mer enn én andel.

Søknad om styregodkjennelse skal leveres styret ved personlig oppmøte av kjøper

Dyrehold
Det er tillatt å ha husdyr i borettslaget vårt så lenge disse ikke er til sjananse for andre. Alle dyrene skal registreres hos styret i borettslaget.

Forsikring
Forsikringsselskap IF
PolisenummerSP5319116

Sikringsordning
Borettslaget er dekket av Klare Finans AS, www.klarefinans.no.

Laget er sikret mot tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, etter gjeldende vilkår. Avtalen om sikring er gyldig til den sies opp av en av partene.

Formuesverdi primær

608.892,- for 2024

Formuesverdi sekundær

2.435.566,- for 2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

Info formuesverdi

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Felleskostnader, strøm og innboforsikring.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 06.03.1983.

- Følgende måtte utbedres:
- Det må anbringes fast rømningsveier via altaner fra 4 etasje til 3 etasje til 2 etasje.
 - Alle dører til trapperom må justeres slik at de slår i lås fra en åpning på 90 grader.
 - Utløsningsmekanisme for røklue i trapperom monteres i samråd med elektroavd.
 - Nødrømningsveier må merkes.
 - Alle synlig isopor skal fjernes fra garasje.

Det foreligger ferdigattest datert 22.12.2025 for endring av bygg utvendig - fasade.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er

utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Søndag, 6. mars 1983

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende heftelser er tinglyst på borettslagets eiendom:

Heftelser i eiendomsrett:
1984/28537-4/106 09.10.1984 BESTEMMELSE OM GJERDE
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Rett dagboknr. er 28532/1984.
Med flere bestemmelser

1990/27263-1/106 20.09.1990 OBLIGASJON
Beløp: NOK 27 825 007
Panthaver: BORETTSLAGETS STYRE
LØPENR: 898726
fellesobl. for borettsinnskudd
PRT: ETTER BYGGELÅN OG SENERE DE FASTE NØDV. LÅN
B1005

2001/36947-1/106 22.11.2001 RETTIGHET
Rettighetshaver: SEVEN SEAS CHARTERING AS
ORG.NR: 981136 446
Gårdsnummer 121, Bruksnummer 535 i 4601 BERGEN kommune
Bestemmelser om regulering av leien
LEIEAVTALE
Fra dato 15/02/1999
Leie 2.500 pr. mnd
Leieforholdet gjelder 75 m2 lager/kontor samt en bod.
Kan ikke framleies uten samtykke av hjemmelshaver/utleier
Kan ikke overdras uten samtykke av hjemmelshaver/utleier
Kan ikke pantsettes.
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2020/1996661-1/200 17.01.2020
21:00
BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4601 GNR: 121 BNR: 703
Tillatt å bygge nærmere tomtegrensen enn 4 m

2024/2368710-1/200 13.12.2024
12:56
PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK 120 000 000
Panthaver: STADSHYPOTEKAB NUF
ORG.NR: 991 303 995
Panthaver: SVENSKA HANDELSBANKEN AB NUF
ORG.NR: 971 171 324
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE ELEKTRONISK INNSENDT

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplaner på grunnen:
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 13 - Endelig vedtatt arealplan 21.04.1982

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via privat vei med felles vedlikeholdsansvar. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Andelseieren kan overlate boligen til andre i opptl 30 døgn i året uten styrets samtykke. Med samtykke kan andelseier overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste år. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. burettslagslova § 5-6.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

2 490 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

8 406,00 (Forhåndsvarsling forkjøpsrett)
545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

9 496,00 (Omkostninger totalt)

2 499 496,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer. Andel fellesgjeld følger boligen og skal således ikke innbetales ved overtagelse.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må

kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenrklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

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

boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøyte, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonse på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Markus Johannessen

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris tilsvarende kr. 90 584,00
Sum fastpris og andre inntekter 142 934,00

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

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



- Andelsleilighet i borettslag
- Nordåsbrotet 6, 5235 RÅDAL
- BERGEN kommune
- gnr. 121, bnr. 535
- Andelsnummer 26

Sum areal alle bygg: BRA: 42 m² BRA-i: 42 m²



Befaringsdato: 05.03.2026 Rapportdato: 09.03.2026 Oppdragsnr.: 20326-1545 Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: OY3941

Autorisert foretak: Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger Sertifisert Takstingeniør: Roy Kristian Nordanger Vår ref: RKN



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.

Byggoppdrag Prosjekt RN

Byggoppdrag Prosjekt RN har godkjenning for å utarbeide tilstandsrapport for bolig, tilstandsanalyse av boligeiendom, teknisk verdi, verditakst, energimerking m.v.

- Mine Sertifikater:
- * Verditaksering av bolig
 - * Tilstandsanalyse av boligeiendom -Tilstandsrapport
 - * TEGoVA Residential Valuer/ REV-RESI (Recognised European Residential Valuer)
 - * Energimerking

Mer enn 35 års allsidig erfaring fra bygningsbransjen med utførende og prosjekterende håndverksbedrift, handel av byggevarer m.v.



Rapportansvarlig

Roy Kristian Nordanger

Roy Kristian Nordanger
Uavhengig Takstingeniør
takst@byggoppdrag.no
926 36 034



Oppdragsnr.: 20326-1545

Befaringsdato: 05.03.2026

Side: 2 av 21

Nordåsbrotet 6, 5235 RÅDAL
Gnr 121 - Bnr 535
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS



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 fuktøk.

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 • tilleggssbygg 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 lovliggheit (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 eksemplarframstilling 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 straffansvar.

Oppdragsnr.: 20326-1545

Befaringsdato: 05.03.2026

Side: 3 av 21

Nordåsbrotet 6, 5235 RÅDAL
Gnr 121 - Bnr 535
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS



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.



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.



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.



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.



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.



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

Oppdragsnr.: 20326-1545

Befaringsdato: 05.03.2026

Side: 4 av 21

Nordåsbrøtet 6, 5235 RÅDAL
Gnr 121 - Bnr 535
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS

Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår i normal stand, jamfør byggeårets byggeskikk og alder.
Se øvrige detaljer om eiendommens innredning og konstruksjoner i rapportens innhold/ rubrikkoppstilling.

Andelsleilighet i borettslag - Byggeår: 1981

UTVENDIG [Gå til side](#)
Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra bakkenivå. Tekkingen ble skiftet i regi av borettslaget i 2024. Tilstand er kun basert på tekkingens alder.

Takfotbeslag/ skvettbeslag av overflatebehandlet metall.
Takrenner og nedløpsrør av overflatebehandlet metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Fasader er oppusset i regi av borettslaget i 2024.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. fra 2012.
Aluminiumsbekledning på utvendige karmen.
Takkvinduer i malt utførelse er fra 2005.

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør og malt balkongdør i tre fra 2012.

Balkong med tilkomst fra kjøkken.
Gode solforhold og utsikt.
Terrassegulv med impr. terrassebord.
Rekkverk av stål og glass.
Rømningsstige fra terrasse til underliggende terrasse ved nabo.
Oppmålt areal for terrasse/ altan: 17 m2

INNVENDIG [Gå til side](#)
Innvendig er det gulv av parkett. Gang og våtrom har fliser og varmekabler. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.
Boligen har innfelte spotter i takhimling i enkelte rom.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Tilstandsvurdering av bjelkelag/ etasjeskille er ikke en del av dette oppdragets forskriftskrav og konstruksjonsdel er derfor ikke tilstandsvurdert.
Boligen har elementpipe.
Beslagtekking over tak.
Boligen har ikke ildsted montert, men det er mulig å montere.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM [Gå til side](#)
Bad 5,46 m2
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen fremlagt dokumentasjon.

Dokumentasjon for utførelse av membran i våtrom er ikke fremvist.
Type, utførelse og egenskaper for membraner kan variere og er derfor ikke mulig å vurdere ved visuell besiktigelse.
Det er for dette våtrommet IKKE fremlagt tilstrekkelig våtroms dokumentasjon for alle faggrupper som synliggjør hvilke foretak som

har hatt ansvar for oppbygging og utførelse. Alle relevante faggrupper er IKKE synliggjort eller er diffuse/ ukjent.

Det kan også være utført udokumentert egeninnsats eller utførelse ved vennetjenester etc.
Våtrommet er derfor kontrollert opp mot forskriftskrav som var gjeldende ved boligens byggeår.
Det er lagt til grunn at dette er utført som oppussing og vedlikehold.

Generelt:
Det er viktig at tilgjengelig dokumentasjon følger boligen ved salg. Relevante dokumenter og fdv-dokumentasjon kan eventuelt lastes opp på <http://boligmappa.no> for lagring som da vil følge aktuelle bolig.

Veggene har fliser. Taket er malt. Innfelte spotter i takhimling.
Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 11mm/meteri dusjsone. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med heldekkende servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i stue, vegg som vender mot bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9/ grønn sone/ tørr.

KJØKKEN [Gå til side](#)
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Stål enkelkum vask med ettgrep kjøkkenbatteri.
Benkeplaten er av heltre. Fliser over benk.
Det er oppvaskmaskin og vannstoppsystem.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)
Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Bereder er fra byggeår.
Veggbereder 110 liter.

Boligens sikringsskap inneholder følgende:

Hovedbryter 40 A.
8 kurser med automatsikringer.
Jordfeilautomater.
Overspenningsvern.
Strømmåler finnes i skap. Ny type med aut. avlesning.
Kursfortegnelse finnes i skap.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)
Felles tomt i borettslaget.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)
Husk alltid å sjekke at røykvarslere og slukkemidler i boligen er i

Nordåsbrøtet 6, 5235 RÅDAL
Gnr 121 - Bnr 535
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS

Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

orden til enhver tid.

Soverom har mindre areal enn anbefalt i TEK/PBL, men er slik det ble bygget.
Anbefalt størrelse for oppholdsrom/ rom beregnet for varig opphold er min. 7 m2 eller 15m3.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

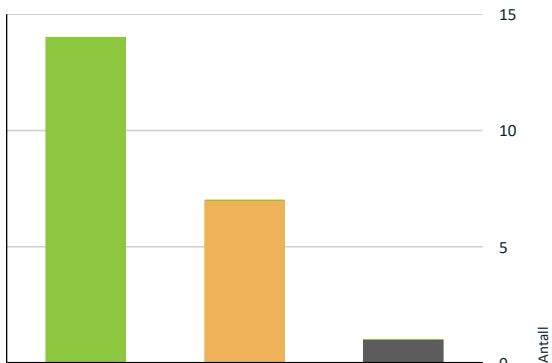
Nordåsbrotet 6, 5235 RÅDAL
Gnr 121 - Bnr 535
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier/ oppdragsgiver må selv lese igjennom denne rapport før den tas i bruk.
Straks melde fra dersom det oppdages ukorrekte eller feilaktige opplysninger, eller dersom det mangler relevante opplysninger som du mener må tilføyes eller belyses bedre.

Det vises til utsendt ordrebekreftelse fra takstmann før befaring, med sjekkliste for hva som forventes av klargjøring før befaring.
Undertegnede har ikke omøblert for å komme til å inspisere bygningsdeler.

Bygningsdeler som naturlig er borettslaget/ eiendomsselskapets ansvar kontrolleres normalt ikke ved denne type oppdrag. Dette kan bestilles separat om ønskelig. Tilleggsbygg er ikke tilstandsvurdert.

I dette oppdragets avtalevilkår mellom utførende takserings foretak og kunde er det satt økonomiske ansvarsbegrensninger for rapportens innhold og eventuelle feil/avvik/mangler begrenset til 100 % av oppdragets honorar.
Eventuelle feil, mangler, avvik eller reklamasjoner, fra selger eller kjøper, skal rapporteres til undertegnede ved oppdagelse, ihht hvtj-loven § 22.

Oppdraget er utført av en uavhengig og sertifisert takstingeniør, som følger det regelverk og de etiske regler Norsk takst har fastsatt for medlemmene.

Takst er basert på opplysninger gitt av andelseier eller andelseiers representant ved befaring, samt fremlagte dokumenter.

REFERANSENIVÅ -
Boligen blir vurdert etter byggeårets lovverk med gjeldende forskrifter. (referansenivået for bygningen)
Dette gjelder også for bad og våtrom dersom det ikke foreligger komplett våtromsdokumentasjon med synliggjort ansvarsrett fra alle utførende og prosjekterende håndverksfag i tiltaket og ferdigattest på arbeidet.

EGENSKAPER -
Vær oppmerksom på at en rekke egenskaper som f.eks varmeisolasjon, tetthet og ventilasjon kan være dårligere for eldre bygninger i forhold til dagens bygningskrav.

ANNET -
Dersom planskisser utarbeidet av takstingeniøren ved levering av takstoppdraget:
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Se videre i rapporten for detaljer om oppbygging, kvaliteter og tilstand.

Oppsummering av avvik

Oppdragsnr.: 20326-1545

Befaringsdato: 05.03.2026

Side: 7 av 21

Nordåsbrotet 6, 5235 RÅDAL
Gnr 121 - Bnr 535
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS



Sammendrag av boligens tilstand

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

Krakkeleringer i glassuroverflate på vask.

Andelsleilighet i borettslag

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Våtrom > 3 Etasje (H0301) > Bad 5,46 m2 > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
Det er avvik:
Våtrommets oppbygging har passert mer enn 50% av forventet brukstid.

Våtrom > 3 Etasje (H0301) > Bad 5,46 m2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)
Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Våtrom > 3 Etasje (H0301) > Bad 5,46 m2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Våtrom > 3 Etasje (H0301) > Bad 5,46 m2 > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Oppdragsnr.: 20326-1545

Befaringsdato: 05.03.2026

Side: 8 av 21

Nordåsbrotet 6, 5235 RÅDAL
Gnr 121 - Bnr 535
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS



Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET I BORETTSLAG



Byggeår
1981

Kommentar
EDR/ eiendomsregisterets
matrikelopplysning.

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Nylig rehabilitert utvendig i regi av
borettslaget.

Tilbygg / modernisering		
	Modernisering	Det anmodes å lese borettslagets vedtekter, oppgradering og vedlikeholdsprogram og annen relevant informasjon fra laget. Øvrige opplysninger: Se eiers egenerklæring, samt rapportens innhold.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Kommentar
Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Tekkingen ble skiftet i regi av borettslaget i 2024.
Tilstand er kun basert på tekkingsalder.

Tak (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Nedløp og beslag

Kommentar
Takfotbeslag/ skvettbeslag av overflatebehandlet metall.
Takrenner og nedløpsrør av overflatebehandlet metall.



Takrenner og beslag fra 2024. Vedlikeholdt i regi av borettslaget.

Veggkonstruksjon

Kommentar
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.
Fasader er oppusset i regi av borettslaget i 2024.

Vinduer

Kommentar
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. fra 2012.
Aluminiumsbekledning på utvendige karmner.

Takvinduer i malt utførelse er fra 2005.

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



Velux vinduer fra 2005.

Dører

Kommentar
Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør og malt balkongdør i tre fra 2012.

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

Nordåsbrotet 6, 5235 RÅDAL
Gnr 121 - Bnr 535
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS



Tilstandsrapport

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Kommentar
Balkong med tilkomst fra kjøkken.
Gode solforhold og utsikt.
Terrasegulv med impr. terrassebord.
Rekkverk av stål og glass.
Rømningsstige fra terrasse til underliggende terrasse ved nabo.

Oppmålt areal for terrasse/ altan: 17 m2

INNSENDIG

Overflater

Kommentar
Innvendig er det gulv av parkett. Gang og våtrom har fliser og varmekabler. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Boligen har innfelte spotter i takhimling i enkelte rom.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Kommentar
Etasjeskiller er av betongdekke.
Tilstandsvurdering av bjelkelag/ etasjeskille er ikke en del av dette oppdragets forskriftskrav og konstruksjonsdel er derfor ikke tilstandsvurdert.

Pipe og ildsted

Kommentar
Boligen har elementpipe.
Beslagteking over tak.
Boligen har ikke ildsted montert, men det er mulig å montere.



Skorstein over tak.

Innvendige dører

Kommentar
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

3 ETASJE (H0301) > BAD 5,46 M2

Generell

Kommentar
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen fremlagt dokumentasjon.

Dokumentasjon for utførelse av membran i våtrom er ikke fremvist. Type, utførelse og egenskaper for membraner kan variere og er derfor ikke mulig å vurdere ved visuell besiktigelse.
Det er for dette våtrommet IKKE fremlagt tilstrekkelig våtroms dokumentasjon for alle faggrupper som synliggjør hvilke foretak som har hatt ansvar for oppbygging og utførelse. Alle relevante faggrupper er IKKE synliggjort eller er diffuse/ ukjent.

Det kan også være utført udokumentert egeninnsats eller utførelse ved venntjenester etc.
Våtrommet er derfor kontrollert opp mot forskriftskrav som var gjeldende ved boligens byggeår.
Det er lagt til grunn at dette er utført som oppussing og vedlikehold.

Generelt:
Det er viktig at tilgjengelig dokumentasjon følger boligen ved salg. Relevante dokumenter og fdv-dokumentasjon kan eventuelt lastes opp på
http:\\boligmappa.no for lagring som da vil følge aktuelle bolig.

3 ETASJE (H0301) > BAD 5,46 M2

Overflater vegger og himling

Kommentar
Veggene har fliser. Taket er malt. Innfelte spotter i takhimling.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
• Det er avvik:
Våtrommets oppbygging har passert mer enn 50% av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsgrad er satt pga alder. Innstallering av tett dusjkabinett anbefales på eldre badrom hvor det dusjes direkte på fliser.

3 ETASJE (H0301) > BAD 5,46 M2

Overflater Gulv

Kommentar
Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 11mm/meteri dusjsone. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25mm.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Konsekvens/tiltak

Nordåsbroten 6, 5235 RÅDAL
Gnr 121 - Bnr 535
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS



Tilstandsrapport

- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.



Sokkel stenger for eventuelt lekkasjevann kan renne fritt til sluk.

3 ETASJE (H0301) > BAD 5,46 M2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



Sluk i gulv.

3 ETASJE (H0301) > BAD 5,46 M2

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Kommentar

Rommet har innredning med heldekkende servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Krakkeleringer i glassuroverflate på vask.

Konsekvens/tiltak

- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.



Riss/ krakkeleringer på overflater vask.

3 ETASJE (H0301) > BAD 5,46 M2

TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Det er mekanisk avtrekk.

3 ETASJE (H0301) > BAD 5,46 M2

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i stue, vegg som vender mot bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9/ grønn sone/ tørr.



Fuktmåling uten registrert avvik.

KJØKKEN

3 ETASJE (H0301) > KJØKKEN 7,62 M2

TG 1 Overflater og innredning

Kommentar

Nordåsbroten 6, 5235 RÅDAL
Gnr 121 - Bnr 535
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS



Tilstandsrapport

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Stål enkelkum vask med ettgrep kjøkkenbatteri. Benkeplaten er av helte. Fliser over benk. Det er oppvaskmaskin og vannstoppssystem.

3 ETASJE (H0301) > KJØKKEN 7,62 M2

TG 1 Avtrekk

Kommentar

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Kommentar

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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



Vannrør er fra byggeår.

TG 2 Avløpsrør

Kommentar

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Boligen har mekanisk ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Kommentar

Bereeder er fra byggeår. Veggbereder 110 liter.

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.



Bereederens etikett.

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.

Kommentar

Boligens sikringskap inneholder følgende:

Hovedbryter 40 A.
8 kurser med automatsikringer.
Jordfeilautomater.
Overspenningsvern.
Strømmåler finnes i skap. Ny type med aut. avlesning.
Kursfortegnelse finnes i skap.

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.
Det er ikke opplyst om eller når anlegget sist ble totalt rehabilitert.

Nordåsbrøt 6, 5235 RÅDAL
Gnr 121 - Bnr 535
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS



Tilstandsrapport

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Opplyst av eier. Eier er elektriker.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Se samsvarserklæring fra elektriker.
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 Ikke fremlagt for takstmann.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Det er ikke opplyst om problemer med dette iflg.eier.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Det er ikke opplyst om problemer med dette iflg.eier.

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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er ikke vurdert tilstrekkelig og kun basert på undertegnede manglende kompetanse og at jeg ikke er elektriker. Tilstandsgrad på el-anlegget kan kun settes av kyndig og sertifisert el-takstmann med autorisasjon eller annen kontrollmyndighet med relevant kompetanse. 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.

Generell informasjon om el-anlegg i bolig:
Det gjøres oppmerksom på at vanlig vedlikehold av boligens elektriske anlegg er eiers ansvar, samt å påse at dette er i forskriftsmessig stand. Periodisk kontroll av el-anlegget er alltid fornuftig å få utført/ kontrollert av en autorisert fagmann.

Øvrige installasjoner er ikke kontrollert da dette krever fagkompetanse og godkjent autorisasjon.



Boligens sikringsskap



Kursfortegnelse i skap.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Kommentar

Felles tomt i borettslaget.
Borettslagets felles vedlikeholdsansvar.

Nordåsbrøt 6, 5235 RÅDAL
Gnr 121 - Bnr 535
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS



Tilstandsrapport

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Kommentar

Husk alltid å sjekke at røykvarslere og slukkemidler i boligen er i orden til enhver tid.

Soverom har mindre areal enn anbefalt i TEK/PBL, men er slik det ble bygget.
Anbefalt størrelse for oppholdsrom/ rom beregnet for varig opphold er min. 7 m2 eller 15m3.

Nordåsbrotet 6, 5235 RÅDAL
Gnr 121 - Bnr 535
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS



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

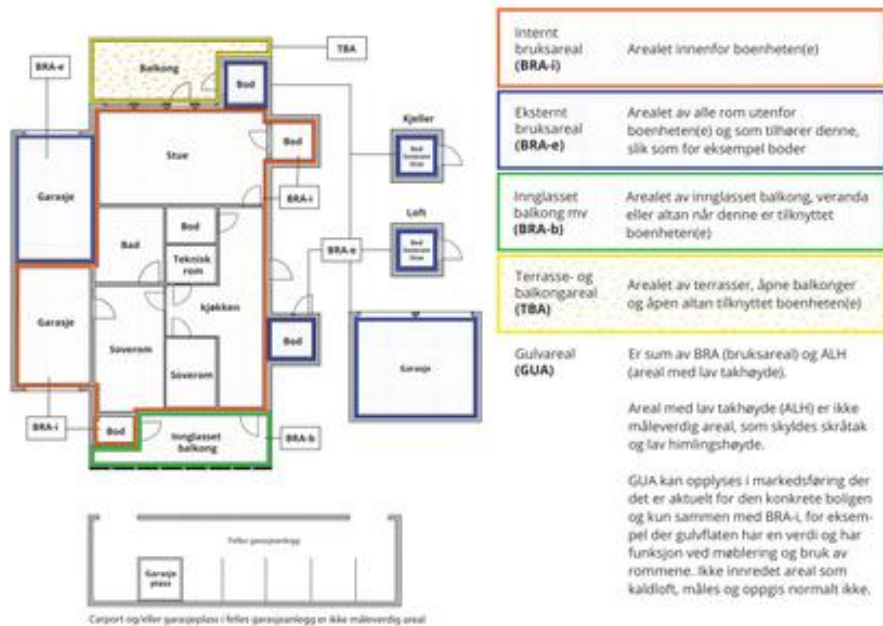
Hva er måleverdig areal?

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.



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 byggt teknisk 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?](#)

Oppdragsnr.: 20326-1545

Befaringsdato: 05.03.2026

Side: 15 av 21

Nordåsbrotet 6, 5235 RÅDAL
Gnr 121 - Bnr 535
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS



Arealer

Andelsleilighet i borettslag

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
3 Etasje (H0301)	42			42	17	7	49
SUM	42				17	7	49
SUM BRA	42						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3 Etasje (H0301)	Entré 3,67 m2, bad 5,46 m2, stue 18,53 m2, bod (kneloft alh), soverom 6,48 m2, kjøkken 7,62 m2	Bod utv (alh ikke målverdig)	

Kommentar

Bruksarealer (BRA) er oppmålt med avstandslaser og fordelt med benevnelse etter gjeldende måleregler. Det gjøres oppmerksom på at fordeling av arealer ikke har sammenheng med om rommene er godkjent av bygningsmyndighet eller ikke. Oppmålt ihht gjeldende måleregler.

ALH-areal:

Kneloft med innvendig tilkomst fra entre. Ikke målverdig areal pga lav takhøyde. Ekstern bod på altan har lav takhøyde og er ikke målverdig ihht måleregler. Ekstern bod med tilkomst fra fellesareal på loft har en gulvflate på ca 11m2 (2,87mx3,88m) Ikke målverdig areal pga lav takhøyde.

Soverom har mindre areal enn anbefalt i TEK/PBL. Anbefalt størrelse for oppholdsrom/ rom beregnet for varig opphold er min. 7 m2 eller 15m3.

Lovlighet

Byggetegninger

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja

☒ Nei

Oppdragsnr.: 20326-1545

Befaringsdato: 05.03.2026

Side: 16 av 21

Nordåsbrotet 6, 5235 RÅDAL
Gnr 121 - Bnr 535
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.3.2026	Roy Kristian Nordanger	Takstingeniør
	Markus Reknes Johannessen	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse

Nordåsbrotet 6

Hjemmelshaver

Nordås Borettslag

Kommentar

Generelle boligopplysninger om boenheten, borettslag/ sameiets felleskostnader, andel fellesgjeld og formue mv. er opplyst av forretningsfører.

Opplyste felleskostnader pr. mnd. Kr. 6075,-

herav
Renhold og matteleie
207,00

Kabel-tv og internett
530,00

Dugnad
100,00

Garasjeleie
50,00

Felleskostnader
5 188,00

Øvrige opplysninger som berører denne boligen vil fremlegges av meglerforetaket ved salg.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0301/NORDÅS BORETTSLAG	954085686	H0301	Bergen og omegn boligbyggelag (BOB)	Johannessen Markus Reknes

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesgjeld
26	610 614 26.02.2026

Kommentar

Andel felleskostnader, fellesgjeld og fellesformue er opplyst av forretningsfører. Det anmodes om å lese informasjon fra borettslaget for eventuelle vedlikeholdstiltak som kan påvirke felleskostnadene.

Oppdragsnr.: 20326-1545

Befaringsdato: 05.03.2026

Side: 17 av 21

Nordåsbrotet 6, 5235 RÅDAL
Gnr 121 - Bnr 535
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Nordåsbrotet på Nordås/ Rådal.

Øvrige opplysninger om boligens nærområde, servicetilbud og annet vil fremlegges og belyses i prospekt fra meglerforetaket.

Adkomstvei

Tilkomst via offentlig vei med privat stikkvei til eiendommen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger.

Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulering

Eiendommen er regulert for boligformål.

For detaljert reguleringsplan se <https://www.arealplaner.no/bergen4601/> eller kontakt Bergen Kommune.

Det er ikke innhentet øvrig informasjon vedr. reguleringer eller planer for området.

Om tomten

Det er felles tomt i borettslaget.

Tinglyste/andre forhold

Se eiendommens grunnboksutskrift.

Øvrige opplysninger som er relevant for avhending av fast eiendom vil fremlegges av meglerforetaket.

Kommuneplan

Gjeldende kommunale arealplan:

Plan ID 65270000

BERGEN. KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 - 2030

Kommuneplanens arealdel.

Endelig vedtatt arealplan 19.06.2019.

For mer informasjon om eiendommens reguleringsforhold se kommunens nettsider eller kontakt kommunens planavdeling.

<https://www.bergen.kommune.no/innbyggerhjelpen/planer-bygg-og-eiendom/planer>

Øvrige opplysninger som vedrører avhending av fast eiendom vil fremlegges av meglerforetaket ved salg.

Mandat

Utarbeidelse av tilstandsrapport for bolig i forbindelse med boligsalg.

Forkjøpsrett

Borettslagets medlemmer har forkjøpsrett.

Les borettslagets vedtekter for mer informasjon.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av tilsvarende småhusbebyggelse.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	SP5319116			
Kommentar				
Felles byggforsikring for borettslaget (ikke innbo).				
Opplysninger om forsikringsselskap og polisenr. er opplyst av forretningsfører.				

Oppdragsnr.: 20326-1545

Befaringsdato: 05.03.2026

Side: 18 av 21

Nordåsbrotet 6, 5235 RÅDAL
Gnr 121 - Bnr 535
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	26.02.2026	Oppdragsbekreftelse for takstopppdrag er sendt til rekviert pr epost.	Fremvist		Nei
Egenerklæring	02.03.2026	Egenerklæring er fremlagt av eier.	Fremvist		Ja
Forretningsfører	25.02.2026	Generelle boligopplysninger er fremlagt. Fremlagt av forretningsfører.	Fremvist		Nei
Grunnbokutskrift	26.02.2026	Innhentet av takstmann.	Ikke gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	04.03.2026	Matrikelopplysninger er innhentet av takstmann.	Innhentet		Nei
Tegninger	14.12.1980	Opplysning er fremvist fra kommunalt arkiv.	Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.03.2026	Rapport er sendt til eier/ rekviert for korrekturlesing og godkjenning.

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 20326-1545

Befaringsdato: 05.03.2026

Side: 19 av 21

Nordåsbrotet 6, 5235 RÅDAL
Gnr 121 - Bnr 535
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS



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 dampsperran 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 insiden 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.

Oppdragsnr.: 20326-1545

Befaringsdato: 05.03.2026

Side: 20 av 21

Nordåsbroet 6, 5235 RÅDAL
Gnr 121 - Bnr 535
4601 BERGEN

Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger
Østre Hopsvei 14
5232 PARADIS



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 fukttinnhold 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 omsluttete 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.
- Areal 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/personvernerklæring/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/OY3941>

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

Oppdragsnr.: 20326-1545

Befaringsdato: 05.03.2026

Side: 21 av 21



Egenerklæring

Nordåsbroet 6, 5235 RÅDAL

03 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Nordåsbroet 6	Nordåsbroet 6	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2021 september

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

4 år og 6 måneder

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, SP5319166

Informasjon om selger

Selger

Johannessen, Markus Reknes

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2

Årstall

2022

16.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

16.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Luftventil rom og nytt kjøkkenavtrekk

16.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Sandviken ventilasjon

16.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei

Skjevheter og sprekker

17

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Ildsted ble fjernet før jeg flyttet inn, usikker på når

Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Planer og godkjenninger

23

Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

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

☐ Ja

☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Nabo i samme oppgang som pusser opp leiligheten

29

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 25311870



Egenerklæringsskjema

Name	Date
Markus Reknes Johannessen	2026-03-03

Identification

 Markus Reknes Johannessen



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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Markus Reknes Johannessen

03/03-2026
13:00:21

BankID OIDC
High



Energiattest



Adresse Nordåsbrotet 6, 5235 RÅDAL	
Dato for energimerking 13.03.2026	Merkenummer Energiattest-2026-270317
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 139728599
Gårdsnummer 121	Bruksnummer 535
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0301



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 1981	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 42,0 m²	Oppvarmet bruksareal 42,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Mekanisk avtrekk	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 249,39 kWh/m²
--

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 240,65 kWh/m²	Totalt levert pr. år 10 107 kWh
--	---



Nordåsbrotet 6, 5235 RÅDAL

Detaljer	
Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Nordåsbrotet 6, 5235 RÅDAL

Tiltak
Brukertiltak
Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.
Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.
Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.
Tiltak 4: Tiltak utendørs Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.
Tiltak 5: Slå el.apparater helt av Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.
Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.
Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 8: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 16: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Vedtekter for Nordås borettslag

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 (boret) 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.

Vedtekter av 31.mars 2011

1

Vedtekter for Nordås borettslag

(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) Nekte 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

Vedtekter av 31.mars 2011

2

Vedtekter for Nordås borettslag

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

Vedtekter av 31.mars 2011

3

Vedtekter for Nordås borettslag

det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd. Godkjenning kan bare nektes dersom brukeren 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. Ventilert 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 karm. 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

Vedtekter av 31.mars 2011

4

Vedtekter for Nordås borettslag

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

Vedtekter for Nordås borettslag

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 instruksjer 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 besluttet 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.

Vedtekter for Nordås borettslag

- (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.

Vedtekter for Nordås borettslag

- (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.

Vedtekter for Nordås borettslag

(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 framtreddende 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.

Vedtekter av 31.mars 2011

9

Vedtekter for Nordås borettslag

Andelseiere som deltar i slikt arbeid, kan få godtgjørelse/refusjon av felleskostnadene som etter styrets skjønn tilsvarer verdien av det utførte arbeidet. Andelseiere som ikke deltar i slikt arbeid, kan av styret pålegges å betale et beløp som etter styrets skjønn tilsvarer verdien av det ikke utførte arbeidet. Unnlatelse av å betale utlignet beløp, har samme virkning som manglende betaling av felleskostnader.

12 - 2 Parkering

Borettslagets styre fastsetter regler for parkering og bruk av kjøretøyer innenfor lagets eiendom. I den utstrekning det er nødvendig å få politiets eller andre myndigheters tillatelse til regulering, sørger styret for å innhente tillatelse. Styret skal også sørge for de nødvendige skilter og materiell til regulering.

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

Andelseierne plikter nøye å følge de regler som er fastsatt av styret for parkering og bruk av motorkjøretøyer innenfor borettslagets område. Brudd på disse regler av andelseierne eller deres husstandsmedlemmer får samme virkning som brudd på husordensreglene for øvrig.

Vedtekter av 31.mars 2011

10

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 personvern hensyn. 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.

Besøksadresse: Nordåsbrotet 2 5235 Rådal	styret@nordaasborettslag.no www.nordaasborettslag.no	Postadresse: Postboks 7280 5020 Bergen
--	---	--

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 personvern hensyn.

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.

Besøksadresse:
Nordåsbrotet 2
5235 Rådal

styret@nordaasborettslag.no

www.nordaasborettslag.no

Postadresse:
Postboks 7280
5020 Bergen

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.

Besøksadresse:
Nordåsbrotet 2
5235 Rådal

styret@nordaasborettslag.no

www.nordaasborettslag.no

Postadresse:
Postboks 7280
5020 Bergen

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.

Besøksadresse:
Nordåsbrotet 2
5235 Rådal

styret@nordaasborettslag.no

www.nordaasborettslag.no

Postadresse:
Postboks 7280
5020 Bergen

Nordås Borettslag
2024

Resultatregnskap 2024					
Nordås Borettslag					
Alle beløp i NOK					
		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
	Note				
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

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

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	Randi Jordan	Sander Ulsmåg Myklebust	
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem	
Mari Johannessen	Henrik Lie Ingebrigtsen		
Styremedlem	Nestleder		
Balanserapport 2024 for Nordås Borettslag			

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

Nordås Borettslag org.nr. 954085686

Dokumentet er elektronisk signert

Noter

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

Noter

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

Noter

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

Noter

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

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Diverse rehabiliteringsprosjekt				
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

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.		

Noter		
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	

Noter			
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

Nordås Borettslag org.nr. 954085686

Dokumentet er elektronisk signert

104 - Årsregnsk...

NameDateIngebrigtsen, Henrik Lie2025-05-21

IdentificationIngebrigtsen, Henrik Lie

NameDateJohannesen, Øystein2025-05-21

IdentificationJohannesen, Øystein

NameDateJordan, Randi2025-05-21

IdentificationJordan, Randi

NameDateMyklebust, Sander Ulsmåg2025-05-21

IdentificationMyklebust, Sander Ulsmåg

NameDateJohannessen, Mari2025-05-21

IdentificationJohannessen, Mari



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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulssteinvik
Bodø	Klarvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansand	Straume	

Perimeo Dokumentnøkkel: 9MILL-922XY-FA612-24K8F-K9QXM1-S1MK3U



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 rettviseende 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)

Perimeo Dokumentnøkkel: 9MILL-922XY-FA612-24K8F-K9QXM1-S1MK3U

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



Penneo Dokumentnøkkel: 9MIL-92ZXY-FA6T2-24K8F-K9QXM1-SWIK3U

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://eudt.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 tillitsjenester, se <https://eudt.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 skrevet som er vedlagt denne saken. (Forbehold om prisjustering, da prisene i skrevet 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 ordningen, 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 korrigerings 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 betalingsutsettelse 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 JOHANNESSEN
Til stede fra styret: ØYSTEIN JOHANNESSEN
HENRIK LIE INGEBRIGTSEN
RANDI JORDAN
MARI JOHANNESSEN
LARS ERIK NÆS
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 JOHANNESSEN
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. Ansvar et hviler imidlertid like fullt på møteleder, jf. brl. § 7-9 annet ledd.)

Forslag til referent: ØYSTEIN JOHANNESSEN
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 KÅRSTAD SÆSEL 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
Vedtak: Kr GODKJENT SE NOTE 5 TIL REGNSKAP

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 Kråknes - Varamedlem
Barbro Sveld - Varamedlem

Valgt ved akklamasjen

Slik er sammensetningen i styret etter dagens valg:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	Navn	Periode (fra – til)
STYRE-LEDER ØYSTEIN JOHANNESSEN	ØYSTEIN JOHANNESSEN	2024 - 2026
STYREMEDLEM	HENRIK LIE INGEBRIGTSEN	2024 - 2026
— " —	RANDI JORDAN	2024 - 2026
— " —	MARI JOHANNESSEN	2025 - 2027
— " —	LARSERIK NES	2025 - 2027
VARAMEDLEM	SVEIN KRÅKNES	2025 - 2026
— " —	BARBRØ SVELD	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 VALGKOMITE:
INGEN VALGT

Underskrifter:

Møteleder

[Signature]

Referent

[Signature]

Protokollunderskriver

[Signature]

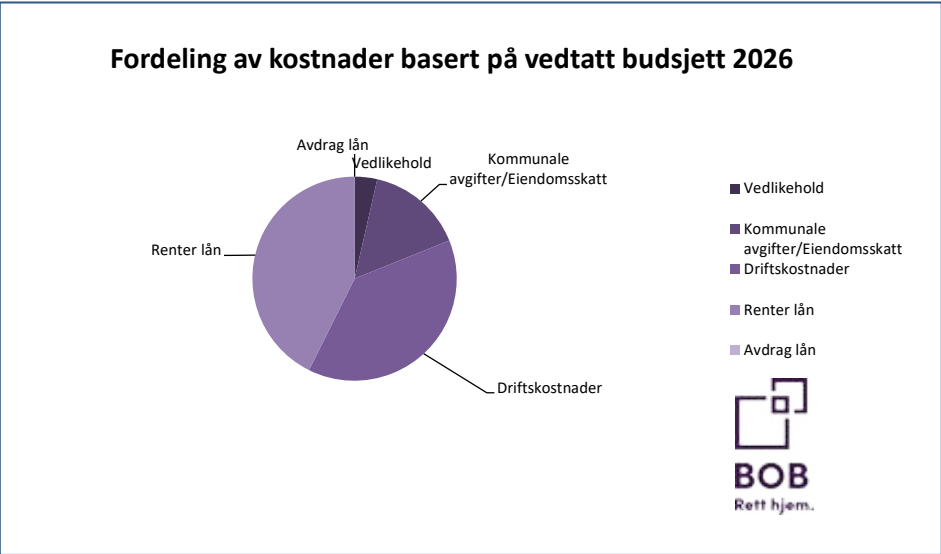
Protokollunderskriver

[Signature]

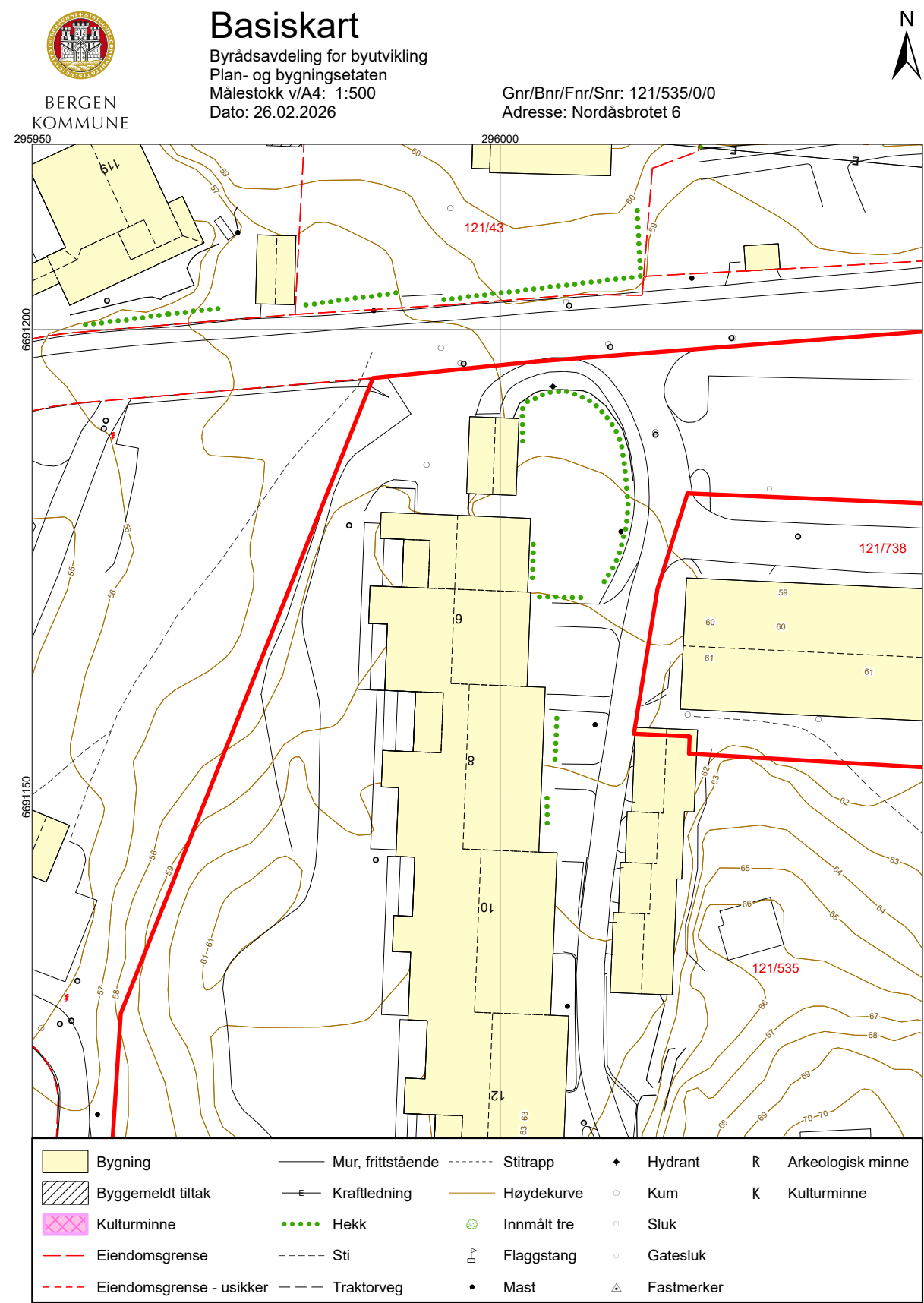
Boligselskapets navn	104	NORDÅS BORETTSLAG (0104)
Budsjett år	2026	

Budsjett tall hele boligselskapet	Kostnader i kr	Kostnader i %
Vedlikehold	480 000	4 %
Kommunale avgifter/Eiendomsskatt	2 049 000	15 %
Driftskostnader	5 151 500	39 %
Renter lån	5 706 000	43 %
Avdrag lån	0	0 %
Overskudd / Underskudd (underskudd vises med negativt fortegn)	-14 300	0 %
Sum innkrevd felleskostnad inkludert andre inntekter	13 372 200	100 %

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



BOB BBL
januar 2026



Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger
En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



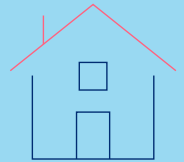
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 12 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no. Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.	Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud: • Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor. • På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur. • På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
---	--

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

NORDÅSBROTET 6, 5235 RÅDAL. Gnr. 121, bnr. 535, i RÅDAL kommune, oppdragsnr.: 1130260034
Megler: Ken Martin Wigand, mobil: 48081353, e-post: kmw@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtagelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

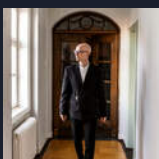
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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



proaktiv.no



Ken Martin Wigand
Eiendomsmegler / Partner
480 81 353
kmw@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Sandviken AS

Christian Michelsens gate 5 A, 5012 Bergen, 55 30 32 00, sandviken@proaktiv.no