



Leilighet
Nordåsbrotet 107
5235 Rådal



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
6	TG 1	Ingen vesentlige avvik
5	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Mats Hansen

Dato: 20/03/2024

Rotthaugsgaten 1 C

Bergen 5033

45392791

mats@takstmannmh.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
TG iu	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:121, Bnr: 511
Hjemmelshaver:	Rolf Eikeland og Eva Kelly Eikeland
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	1
Byggeår:	1989
Tomt:	27 850,9 m ²
Kommune:	Bergen

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Rolf Eikeland og Eva Kelly Eikeland
Befaringsdato:	18.03.2024
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:

Tomten er felles for borettslaget. Tomten er opparbeidet med plen, bed og diverse beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av betongkonstruksjoner. Bære- og skillevegger samt etasjeskiller av betong. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i tre- og betongkonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med liggende trekledning og fasadeplater. Vinduer med isolerglass i malte trekarmen. Takkonstruksjonen er utført som saltak av tresperrer, taket er tekktet med sutak, lekter og betongtakstein. Taket er ikke besiktiget på befaringdagen.

Grunnmur og drenering:

Forventet levetid for vegg mot terreng av betongvegg eller murt vegg av blokker: 20 - 60 år.

Forventet levetid for drenering: 20 – 60 år avhengig av grunnforhold.

Vegger:

Forventet levetid for veggkonstruksjoner av bindingsverk av tre: 40 - 80 år.

Forventet levetid før omfuging av puss: 20 – 60 år.

Forventet levetid før slemming av mur / forblending med slemming: 30 – 60 år.

Forventet Levetid på utvendig trekledning: 40 - 60 år.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Avvik som er funnet på befaringdagen står nærmere beskrevet under de aktuelle bygningsdelene. Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt iht. Lov om avhending. For rapporter som gjelder leilighet i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende). Fellesarealer og felles bygningsmasse er ikke kontrollert.

ANNET:

Informasjon om borettslaget:

Styretsleder: Gunnar Mikkelsen

Kontaktperson: Gunnar Mikkelsen

Beliggenhet:

Boligen har beliggenhet på Nordås, i området finner man tilsvarende bebyggelse. Fra eiendommen er det kort vei til Kilden senter, buss, Bybane, Lagunen, barnehager, barneskole, ungdomsskole, videregående skole med flere. Av skoler ligger blant annet Nordahl Grieg videregående skole i nærheten. Få minutters kjøring til større arbeidsplasser på Sandsli og Kokstad samt Minde og Flesland. Det er også kort avstand til treningssenter, legekantor og badeplass ved Nordåsvannet.

Nøkkelopplysninger:

Organisasjonsnummer: 952 493 507

Navn/foretaksnavn: BORETTSLAGET NORDÅS TERRASSE

Organisasjonsform: Borettslag

Registrert i Enhetsregisteret: 19.02.1995

Stiftelsesdato: 26.06.1979

Takstobjektet:

3-Roms andelsleilighet.

Fast plass i felles garasjeanlegg.

Fra stuen er det utgang til balkong på 12,8m².

Tilhørende leiligheten er det en ekstern bod i samme etasje på 4,8m².

Oppvarming: Varmekabler i gangen, badet og vaskerommet, ellers elektrisk oppvarming. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i gangen og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

VVS: Leiligheten har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet kobberør til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse.

DOKUMENTKONTROLL:

Opplysninger fra hjemmelshaver.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Gulv: Gangen og badet har flislagte gulv, vaskerommet har gulvbelegg, resterende rom har laminat og parkettgulv.

Vegger: Badet har fliser, resterende rom har malte flater.

Tak: Malte flater og panel.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen. Oppdragsgiver/eier deltok under befaringen med mulighet for å informere om svakheter som bør undersøkes grundigere.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Opplysninger fra hjemmelshaver:

- Badet ble pusset opp cirka i 2008.
 - Kjøkkeninnredningen ble montert i 2016.
 - Parkettgulvene i stue og kjøkken ble lagt i 2016.
 - Foret ut en stuevegg i 2016.
 - Senket himlinger utenom på vaskerommet og i bod. Montert spotter.
-

FELLESKOSTNADER:

-

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal
 BRA-e =Eksternt bruksareal
 BRA-b =Innglasset balkong
 TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
2. Etasje	108	5	0	13	105	8
SUM BYGNING	108	5	0	13	105	8
SUM BRA	113					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Gang(15,1m²), bad(4,4m²), vaskerom(6,4m²), soverom(11,2m²), soverom(12,4m²), stue(43,3m²), kjøkken(7,6m²), bod(3m²).

BRA-e:

Ekstern bod(4,8m²).

MERKNADER OM AREAL:

Arealene av hvert rom (nettoareal) summert vil avvike fra oppgitt totalt areal. Dette som følge av at tykkelsen av skillevegger/innervegger og eventuelle sjakter eller piper er trukket fra nettoarealet av hvert rom, men skal iht. målereglene (NS3940) medregnes i totalarealet.

Takstmann har ikke kontrollert seksjoneringspapirer, tegninger eller andre godkjenninger tilknyttet eksterne boder.

MERKNADER OM ANDRE ROM:**FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):**

Det var ingen hindringer på befaringsdagen. Klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbørsmengde m.m. vil kunne påvirke boligen. Se pkt. Tilleggsopplysninger for ytterligere informasjon.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Hjemmelshaver

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Mats Hansen

Tømrersvenn, byggmester og BMTF sertifisert takstmann

20/03/2024



Mats Hansen

1. Våtrom

1.1 Våtrom

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er benyttet fliser på veggene og malte flater i himlingen på badet.

Det er benyttet malte flater på vegg og himlingsflatene på vaskerommet.

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Det er påvist at våtrommene er oppført etter eldre forskrifter. Uifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre våtrom.

Merknader:

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er benyttet fliser på badet.

Det er benyttet gulvbelegg på vaskerommet.

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på våtrommene. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Det er påvist at våtrommene er oppført etter eldre forskrifter. Uifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre våtrom.

Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter, badet vil fungere med dette avviket.

Det ble registrert bom i enkelte fliser. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.

Merknader:

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Det er muligheter for å rengjøre sluk.
- Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Det kan ikke konstateres at membran er påført alle flatene i våtsone i form av bilder eller annet. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Det er benyttet plastsluk (av eldre dato).

Hulltaking:

Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av rommets plassering, aktuelle vegger for hulltaking vender mot naboleilighet eller dusjsone på motsatt side. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

Badet inneholder: Toalett, helstøpt servant, dusjdører i klart glass.

Vaskerommet inneholder: Opplegg for vaskemaskin, utslagsvask, toalett, helstøpt servant, dusjgarnityr.

Merknad/vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning og membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres.

Sluket er plassert bak forhøyet kant i dusjsonen på badet. Eventuelt lekkasjevann vil ikke ledes direkte i sluket. Det bør lages åpning inn til sonen hvor sluket befinner seg.

Merknader:

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet fliser, oppvaskkum, ventilator.

- Integrert induksjonsplatetopp
- Integrert stekeovn
- Integrert mikrobølgeovn
- Integrert oppvaskmaskin
- Integrert kjøl- og frys

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Fuktkontroll som er foretatt med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses og være fare for fuktvandring. Disse områdene er i hovedsak i underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og på gulv rundt sokkel list.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Generelt: Normal brukslitasje på overflater. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Skjevheter/ujevnheter i etasjeskille vil forekomme, dette anses som normalt i henhold til alder og konstruksjonsmåte.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.

Vinduene er fra på soverommene samt ett vindu i stuen er fra 2024, i stuen er ett vindu fra 2011 og 2 stk. fra 2024.

Vinduene har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Altandør med felt av isolerglass, fra 2018.

Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Det ble ikke oppdaget punkterte glass eller andre avvik under befaringen. Punkterte glass kan tidvis være vanskelig og observere.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Fra stuen er det utgang til balkong på 12,8m².

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg er ikke videre undersøkt.

Det er benyttet kobberør til vannforsyningsrør.
Forventet levetid kobberør: 25-50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast.
Forventet levetid for sluk av plast: 30-50 år.

Merknad/vurdering av avvik:

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på sluk- og avløpsløsning. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. For utbedring må sluk og avløpsrør skiftes ut.

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på vannforsyningsrørene. Som følge av alder må rørene jevnlig kontrolleres for sprekker og lekkasjer. For utbedring må rørene skiftes ut.

Merknader:

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2008

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Varmtvannsberederen er plassert på vaskerommet og er av typen OSO 198 liter.

Merknad/vurdering av avvik:

Det er i dag innført krav om at varmtvannsberedere av denne størrelsen ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Da vil du unngå risiko for varmgang og brann. På tidspunktet varmtvannsberederen ble montert var det ikke krav om fast tilkobling.

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Boligen tilfredsstillende ikke kravet til ventilasjon etter dagens krav. Under oppføringstidspunktet til boligen var det andre krav som var gjeldende.

For å oppfylle kravene til de nyeste bygningsforskriftene skal man nå benytte balansert ventilasjonsanlegg.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

TG 1 7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2021

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i gangen og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Det er ikke fremvist samsvarserklæring for anlegget. Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer utført på anlegg som er eldre enn 1999.

Det ble gjennomført el.kontroll i 2021 (utført av BKK).

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekklister (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Branntekniske forhold:

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver etasje i boligen.

Alle boliger skal ha sløkkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

Tilleggsopplysninger:

Den bygningssakkyndige har ikke kontrollert om det foreligger offentligrettslige pålegg fra kommunen. Det er ikke kontrollert om det er pågående byggesaker, endringer i reguleringsplan som berører den aktuelle eiendommen eller andre ytre påvirkninger.

Vedrørende egenerklæringsskjema: Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgaven, det anbefales eventuelle interessenter å lese gjennom skjema før et eventuelt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapporten.

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres eier/selger til å informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten har den bygningssakkyndige ikke gjort undersøkelser/vurderinger av bygningens estetikk og arkitektur, fellesarealer (med mindre boligeieren har vedlikeholdsplikt for fellesarealer), tilleggsbygg som garasje, biloppstillingsplass eller lignende i fellesanlegg/fellessområdet.

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.1.1 Våtrom Overflate vegger og himling**

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Det er påvist at våtrommene er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre våtrom.

1.1.2 Våtrom Overflate gulv

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på våtrommene. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Det er påvist at våtrommene er oppført etter eldre forskrifter. Uifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre våtrom.

Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter, badet vil fungere med dette avviket.

Det ble registrert bom i enkelte fliser. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.

1.1.3 Våtrom Membran, tettesjiktet og sluk

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning og membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres.

Sluket er plassert bak forhøyet kant i dusjsonen på badet. Eventuelt lekkasjevann vil ikke ledes direkte i sluket. Det bør lages åpning inn til sonen hvor sluket befinner seg.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på sluk- og avløpsløsning. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. For utbedring må sluk og avløpsrør skiftes ut.

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på vannforsyningsrørene. Som følge av alder må rørene jevnlig kontrolleres for sprekker og lekkasjer. For utbedring må rørene skiftes ut.

6.2 Varmtvannsbereder

Det er i dag innført krav om at varmtvannsberedere av denne størrelsen ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Da vil du unngå risiko for varmgang og brann. På tidspunktet varmtvannsberederen ble montert var det ikke krav om fast tilkobling.

Takstmannens vurdering ved TG3:

Egenerklæring

Nordåsbrotet 107, 5235 RÅDAL

20 Feb 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Nordåsbrotet 107	Nordåsbrotet 107	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

2004

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.

20 år

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring-39, 3595726

Informasjon om selger

Hovedselger

Eikeland, Rolf

Medselger

Eikeland, Eva Kelly

Forbehold

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

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



Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2004

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt toalett ,vask ,dusj Sjekk av membran flising

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Odd Eikeland

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2018

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ny stikkontakt garasje plass

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Rolf Eikeland

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekk i fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

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

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og k per, 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 93406648

Egenerklærings skjema

Name
Eikeland, Eva Kelly

Date
2024-02-20

Name
Eikeland, Rolf

Date
2024-02-20

Identification
 Eikeland, Eva Kelly

Identification
 Eikeland, Rolf



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Eikeland, Eva Kelly
Eikeland, Rolf

20/02-2024
14:31:30
20/02-2024
14:29:25

BANKID
BANKID



Eikeland, Eva Kelly
NORDÅSBROTET 107, 5235 RÅDAL

Vår ref.: 0110-1-001, Helene Solevåg Lied
Dato: 15.03.2024

Deres henvendelse av 15.03.2024 vedrørende salgsoppdrag på eierseksjon/andel nr. 001 i Borettslaget Nordås Terrasse er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Boligselskap:	Borettslaget Nordås Terrasse
Tilknyttet boligselskap:	Ja
Org.nr.:	952493507
Seksjons-/andelsnr.:	001
Seksjons-/andelseier:	Eikeland, Eva Kelly Eikeland, Rolf
Adresse:	NORDÅSBROTET 107, 5235 RÅDAL

Forsikring

Gjensidige Forsikring ASA 88919996

Fellesutgifter:

Tv og Internett	518,00	Månedlig
Driftskostnader	5 705,00	Månedlig

Sum felleskostnader: 6 223,00

Restanse felleskostnader

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

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

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

Spesifikasjon av lån

Bank:	Dnb Bank ASA
Lånenr.:	1636.76.28468
Lånebeskrivelse:	Lån til vedlikehold av vinduer, låneramme 7 MNOK
Lånetype:	Trappelån
Rentesats:	5,05%
Andel av saldo	62 609,14
Innfrielsesdato:	30.06.2033

Fellesgjeld pr. 15.03.2024: 62 609,14

Total fellesgjeld for Borettslaget Nordås Terrasse pr. 15.03.2024: 5 700 000,00

Kontaktinformasjon til styret

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

Tredjepartsopplysninger

Andel gjeld pr 31.12.2023	49 428
Andel formue pr 31.12.2023	27 783

Bygning/eiendom

Byggeår 1988
Gårds-/bruksnr: 121/511

Særskilte opplysninger

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

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

Styregodkjenning skal alltid sendes til styret.

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

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

Ekstra bod og garasje følger ikke leiligheten ved eierskifte.

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



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

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

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

Med hilsen
BOB BBL

Helene Solevåg Lied
Tlf: 413 62 385
E-post: Meglerpakke@bob.no



B/L NORDÅS TERRASSE
NORDÅSBROTET 105
5235 RÅDAL

E-post: styret@nordasterrasse.no

INNKALLING TIL

Generalforsamling

11 mai 2023 kl. 19:00

Merk stedet !

Vårt eget Felleslokalet
Nordåsbrotet 105

GENERALFORSAMLING 2023 – Saksliste

1. Konstituering
 - a. Registrering (Vedlegg 1)
 - b. Godkjenning av innkalling
 - c. Valg av møteleder
 - d. Valg av referent
 - e. Valg av to protokollunderskrivere
 - f. Valg av tellekorps på to personer
 - g. Godkjenning av dagsorden
2. Styrerapport for 2022 (Vedlegg 2)
3. Årsregnskap for 2022 (Vedlegg 3)
4. Valg (Vedlegg 4)
 - a. 3 styremedlemmer for 2 år
 - b. 2 varamedlemmer for 1 år
 - c. Medlemmer til valgkomite
5. Fastsettelse av styrehonorar (Vedlegg 4)
6. Innmeldt sak fra beboer Y.Helle (Vedlegg 5)
7. Innmeldt sak fra beboer M.Amundsen (Vedlegg 6)
8. Innmeldt sak fra M.Vignal (Vedlegg 7)

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

Nordås, 17 april 2023

mvh.

Styret

Nordås Terrasse



Vedlegg 1

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

FULLMAKT

til ordinær generalforsamling 11 mai 2023

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

Fullmaktsgivers navn:

Fullmaktsgivers adresse:

Leilighetsnummer:

Jeg gir fullmakt til

Nordås / 2023 Signatur:

Adgangstegn

Borettslaget Nordås Terrasse
Generalforsamling 11 mai 2023

Andelseiers navn:

Andelseiers adresse:

Leilighetsnummer:

Signatur



BORETTSLAGET NORDÅS TERRASSE

NORDÅSBROTET 101-123
5235 RÅDAL

STYRETS ÅRSRAPPORT for 2022 - Brl. Nordås Terrasse

1. Lagets virksomhet

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

2. Styret og styrets arbeid

2.1 Styrets sammensetning etter Generalforsamlingen i 11. mai 2022

Styreleder: Gunnar Mikkelsen
Styremedlemmer: Åshild Økland- nestleder
Jørgen Vetaas - styremedlem
Iselin Noss - sekretær
Lim Nordeide - kasserer

Varamedlemmer: Andrea Thoresen - 1. varamedlem
Asbjørn Borge- 2. varamedlem

2.2 Møtevirksomhet: I løpet av 2022 har styret avholdt 11 styremøter.

2.3 Styrets kontakt med beboere

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

2.4 Saker som har vært behandlet

2.4.1 Ferdig utført

- Beskjæring av trær/busker
- Videreført skiftning av vinduer og dører
- Etter en prøveperiode ble det på GF vedtatt at gangvask skal utføres av renholdbyrå
- Rengjøring av altankasser og rensing av takrenner
- Ny styring og nye pumper i 2 stk. kloakk-kummer
- Rensing av avløpsnett
- Vedlikehold av fellesarealer inne/ute
- Sorteringssystem for matavfall

- Ny Telenor avtale for internett og tv-kanaler

2.4.2 Under arbeid og planlegging

- Beskjæring av trær/busker
- Avklare omfang av dårlig isolasjon i gulv sokkelleiligheter
- Utskifting av resterende vinduer og terrassedører
- Status og revisjon av rutiner for utleie av boder og p-plasser
- Utbedre inngangsdører til boenheter da de har dårlig brannisolasjon og pakning
- Langsiktig vedlikeholdsplan
- Generelt vedlikehold (Da vår byggmasse nå har passert 30 år øker behovet for vedlikehold)

3. Lagets drift og økonomi

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

3.2 Borettslagets eiendomsmasse og forsikring

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

3.3 Vaktmester- og driftstjenester

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

3.4 Solgte leiligheter med tilhørende laveste og høyeste pris:

2022	6 toroms	kr.2.600.000/3.550.000
	3 treroms	kr. 2.790.000/3.700.000
	6 fireroms	kr. 3.960.000/6.150.000
2021	2 toroms	kr. 520.000/2.780.000
	2 treroms	kr. 2.925.000/2.925.000
	2 fireroms	kr. 3.400.000/4.050.000
2020	3 toroms	kr. 2.800.000/3.275.000
	4 treroms	kr. 2.620.000/3.360.000
	6 fireroms	kr. 2.800.000/4.250.000
2019	1 toroms	kr. 2.400.000
	2 treroms	kr. 2.530.000/2.600.000
	10 fireroms	kr. 2.500.000/3.970.000

2018	2 toroms	kr. 2.425.000/2.465.000
	2 treroms	kr. 2.000.000/2.650.000
	1 fireroms	kr. 3.250.000
2017	1 toroms	kr. 2.550.000
	0 treroms	-
	3 fireroms	kr. 3.300.000/3.690.000

4. Bomiljø, sosiale aktiviteter og dugnadsarbeid

4.1 Oppgangskontakter

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

Corona-situasjonen har hindret styret i å arrangere møter i så måte, men oppgangskontaktene ble konsultert skriftlig og ga konstruktive innspill i forbindelse med revisjon av husordensreglene.

Alle stiller sine plasser til disposisjon i tilfelle beboerne i en oppgang ønsker å velge en annen.

Dette er oppgangskontakter ved utgangen av 2022:

101 Wibeche Thuen Mikkelsen, **103** Kate Axelsen, **105** Rolf Skulstad , **107** Rolf Eikeland, **109** Ingjerd Roaldkvam, **111** Annelise Elvsaa, **113** Reidun Johnsen, **115** Wenche Vablum, **117** Mats Amundsen **119** Lars Erik Krogh Riise, **121** Knut Løkkebø, **123** Asbjørn Valen.

4.3 Dugnad. Felles vårdugnad ble avholdt 26. april.

4.4 Sommerfest ble ikke avholdt i 2022.

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

5. Forhold som har inntrådt etter regnskapsårets utløp

Det har ikke inntrådt forhold etter 31.12.2021 som påvirker borettslagets status og stilling.

6. Forutsetning om fast drift

Borettslagets økonomi og soliditet sikrer fortsatt forsvarlig drift.

7. Arbeidsmiljø

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

8. Likestilling. Styret har over lang tid hatt lavere kvinneandel enn ønskelig. I året som har vært har kvinneandelen økt, men det er likevel ønskelig med enda høyere kvinneandel.

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

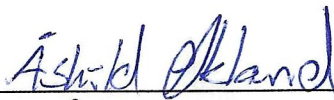
10. HMS. Vi foretok i 2022 en HMS-befaring i alle boenheter med fokus på følgende: brannsikkerhet, registrering av bygningsmessige endringer, status på dører/vinduer, avdekke vedlikeholdsbehov, sjekk av bod og parkering samt. Info vedrørende vedtekter og husordensregler.

Nordås, 21. mars 2023

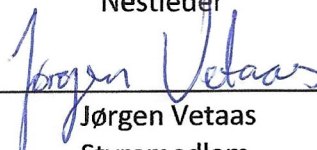
Lim Nordeide
Kasserer



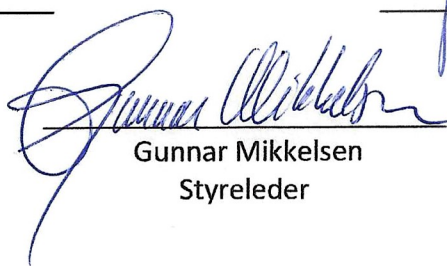
Iselin Amundsen Noss
Sekretær



Åshild Økland
Nestleder



Jørgen Vetaas
Styremedlem



Gunnar Mikkelsen
Styreleder



Til generalforsamlingen i Borettslaget Nordås Terrasse

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Nordås Terrasse som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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 informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. 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.

Offices in:

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.

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 modifierer 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 revisjonen og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bergen, 11. april 2023
KPMG AS

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Tom Rasmussen

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5998-4-1469570

IP: 80.232.xxx.xxx

2023-04-11 09:11:09 UTC



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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

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

**Borettslaget Nordås Terrasse
2022**

Resultatregnskap 2022

Borettslaget Nordås Terrasse

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	5 755 350	5 766 771	5 724 528	6 023 036
Andre inntekter	3	19 086	2 400	0	0
Sum inntekter		5 774 436	5 769 171	5 724 528	6 023 036
Driftskostnader					
Lønnskostnader	4	5 700	0	0	6 000
Styrehonorar	4, 5	245 000	205 000	205 000	235 000
Arbeidsgiveravgift	4	35 349	28 905	28 900	32 000
Avskrivninger	6	119 894	101 305	87 000	117 000
Felles strøm og varme		371 947	334 191	265 540	405 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt		1 279 054	1 219 728	1 318 700	1 390 000
Andre driftskostnader	7	1 785 999	1 641 823	1 830 402	1 645 151
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	91 453	68 816	40 000	40 000
Vedlikehold	9	1 698 552	1 517 699	770 000	1 340 001
Forretningsførsel		183 946	173 676	190 000	223 509
Revisjonshonorar		13 388	15 363	15 900	15 900
Andre konsulentonorarer		0	8 844	1	1
Kontingent		30 900	30 900	30 900	30 900
Forsikring		394 430	421 359	385 000	435 000
Sikringsfond		5 720	5 819	5 800	5 800
Tap på fordringer		0	49	0	0
Sum driftskostnader		6 261 329	5 773 477	5 173 143	5 921 262
Driftsresultat		-486 893	-4 306	551 385	101 774
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		9 734	1 950	0	0
Andre finansinntekter		48 430	48 535	0	0
Sum finansinntekter		58 164	50 485	0	0
Resultat av finansposter		58 164	50 485	0	0
Resultat		-428 729	46 180	551 385	101 774
Til/fra annen EK		-428 729	46 180	0	0
Sum disponeringer		-428 729	46 180	0	0

Balanse pr. 31.12.2022

Borettslaget Nordås Terrasse

Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	10	73 929 000	73 929 000
Tomt	10	4 600 000	4 600 000
Andre driftsmidler	6	580 391	700 285
Sum varige driftsmidler		79 109 391	79 229 285
Sum anleggsmidler		79 109 391	79 229 285
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		41 928	35 168
Restanser felleskostnader		0	0
Forskuddsbetalte kostnader		222 209	189 386
Andre fordringer		38 708	30 781
Sum fordringer		302 845	255 335
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		890 254	1 046 076
Sum bankinnsk. og kontanter		890 254	1 046 076
Sum omløpsmidler		1 193 099	1 301 411
SUM EIENDELER		80 302 490	80 530 696

Balanse pr. 31.12.2022

Borettslaget Nordås Terrasse

Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		10 300	10 300
Innskutt egenkapital		102 000	102 000
Sum innskutt egenkapital		112 300	112 300
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		46 235 440	46 664 169
Sum opptjent egenkapital		46 235 440	46 664 169
SUM EGENKAPITAL		46 347 740	46 776 469
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Borettsinnskudd		33 187 900	33 187 900
Sum langsiktig gjeld		33 187 900	33 187 900
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		49 944	31 858
Leverandørgjeld		214 666	251 481
Skyldige off. myndigheter		31 725	28 905
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		225 000	205 000
Annen kortsiktig gjeld		245 515	49 083
Sum kortsiktig gjeld		766 850	566 327
SUM GJELD		33 954 750	33 754 227
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		80 302 490	80 530 696

Bergen,
Styret for Borettslaget Nordås Terrasse

Gunnar Mikkelsen
Styrets leder

Lim Alexander Nordeide
Styremedlem

Iselin Amundsen Noss
Styremedlem

Åshild Økland
Nestleder

Jørgen Vetaas
Styremedlem

Balanserapport 2022 for Borettslaget Nordås Terrasse

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Note 2 - Felleskostnader

		Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
3800	Andel felleskostnader	4 967 736	4 967 736	4 967 292	5 265 800
3804	Utleie garasjeplasser	27 000	30 600	31 200	31 200
3816	Kabel-TV	690 924	660 024	690 924	690 924
3825	Leieinntekter El-bil	39 978	51 429	3 000	3 000
3826	Boder	28 800	30 150	31 200	31 200
3829	Feiingsavgift	912	912	912	912
3848	Gangvask	0	25 920	0	0
Sum felleskostnader		5 755 350	5 766 771	5 724 528	6 023 036

Note 3 - Andre inntekter

		Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
3849	Diverse inntekter	3 600	0	0	0
3858	Forsikring (skadeoppgjør)	13 086	0	0	0
3885	Andre inntekter	2 400	2 400	0	0
Sum andre inntekter		19 086	2 400	0	0

Note 4 - Lønnskostnader

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

Note 5 - Styrehonorar

		Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
5330	Styrehonorar	225 000	205 000	205 000	235 000
5331	Avsetning styrehonorar	20 000	0	0	0
Sum styrehonorar		245 000	205 000	205 000	235 000

Note 6 - Andre eiendeler

	Minitraktor	Fellesmåling strøm	Gatelykt (2015)	Varmekabel gangvei
Anskaffelseskost pr.01.01	62 375	379 110	28 750	26 250
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	62 375	379 110	28 750	26 250
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	3 125
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	62 375	379 110	28 750	26 250
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2009	2007	2015	2015
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0
	P-plasser (2016)	Gatelykt (2016)	Stillas (2017)	Porttelefonl egg (2017)
Anskaffelseskost pr.01.01	69 531	20 225	43 917	213 750
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	69 531	20 225	43 917	213 750
Årets av- og nedskr. pr.31.12	6 953	0	4 391	21 375
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	43 456	20 225	23 422	119 343
Bokført verdi pr.31.12	26 074	0	20 495	94 406
Anskaffelsesår	2016	2016	2017	2017
Antatt rest levetid (i antall år)	4	0	5	5
	Porttelefonl egg (2018)	Porttelefonl egg (2018)	Porttelefonl egg (2019)	Gangveier
Anskaffelseskost pr.01.01	114 724	100 000	54 750	241 768
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	114 724	100 000	54 750	241 768
Årets av- og nedskr. pr.31.12	11 472	9 882	5 475	24 176
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	53 537	39 882	20 987	78 574
Bokført verdi pr.31.12	61 186	60 117	33 762	163 194
Anskaffelsesår	2018	2018	2019	2019
Antatt rest levetid (i antall år)	6	7	7	7

Lekeapparater	
Anskaffelseskost pr.01.01	165 210
Årets tilgang	0
Årets avgang	0
Anskaffelseskost pr.31.12	165 210
Årets av- og nedskr. pr.31.12	33 042
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	44 056
Bokført verdi pr.31.12	121 154
Anskaffelsesår	2021
Antatt rest levetid (i antall år)	4

Note 7 - Driftskostnader

		Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
5510	Styredisposisjoner	772	817	0	0
5902	Gaver til styremedlemmer	0	340	0	0
6300	Møtekostnader	3 000	4 500	2 500	2 500
6325	Renovasjon	0	400	0	0
6326	Snømåking og brøyting	144 434	140 026	50 000	100 000
6335	Containerleie/ -tømming	31 085	11 187	12 000	30 000
6336	HMS	57 188	0	5 000	5 000
6345	Lyspærer, sikringer og batterier	701	0	5 000	5 000
6360	Renhold og matteleie	275 825	243 143	400 000	250 000
6362	Maskiner og utstyr	0	13 287	0	0
6365	Kostnader parkeringsplasser	12 750	12 750	1	0
6366	Reparasjon av utstyr, verktøy og	2 736	1 356	0	0
6370	Garasjer	37 901	4 848	0	6 750
6372	Heis	6 218	12 643	20 000	20 000
6375	TV/Bredbånd	643 573	616 531	690 900	690 900
6376	Vaktmestertjenester	455 969	488 921	600 000	500 000
6377	Vakthold	11 475	4 781	0	0
6390	Andre driftskostnader	0	4 822	10 000	10 000
6391	Diverse serviceavtaler	25 075	19 539	15 000	15 000
6400	Leie maskiner og utstyr	0	30 112	0	0
6630	Egenandel ved skade	10 000	10 000	10 000	10 000
6632	Kostnader forsikringsskader	50 642	0	0	0
6800	Kontorkostnader	5 172	2 741	0	0
6900	Telefonutgifter	0	14 376	1	1
6906	Internett/bredbånd	0	0	10 000	0
6940	Porto	660	0	0	0
7000	Drivstoff	883	1 926	0	0
7120	Utlegg bompenger,parkering mm	698	0	0	0
7740	Øreavrunding	-155	-84	0	0
7779	Andre gebyr	8 348	2 860	0	0
7782	Kostnader bomiljø	1 052	0	0	0
Sum driftskostnader		1 785 999	1 641 823	1 830 402	1 645 151

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
6500 IT utstyr	5 689	0	0	0
6503 Annet driftsmateriell	1 069	742	0	0
6505 Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	67 414	52 023	20 000	20 000
6510 Verktøy og redskap	9 345	5 467	20 000	20 000
6512 EL Bil ladepunkt m.m	2 500	0	0	0
6540 Inventar	4 501	9 650	0	0
6553 Abonnement og lisenser	935	935	0	0
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell	91 453	68 816	40 000	40 000

Note 9 - Vedlikehold

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
6601 Vedlikehold bygninger utvendig	544 758	671 699	100 000	400 000
6602 Vedlikehold rør og sanitær	386 191	40 318	120 000	120 000
6603 Vedlikehold elektrisk anlegg	133 680	16 456	10 000	110 000
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	44 019	399 588	150 000	50 000
6605 Vedlikehold bygninger Innvendig	0	35 943	0	0
6606 Vedlikehold heis	0	35 487	0	0
6608 Vedlikehold garasjer	24 862	17 392	40 000	60 000
6610 Vedlikehold ventilasjon	0	0	0	1
6614 Vedlikehold maling	16 005	7 242	50 000	300 000
6616 Vedlikehold tak	21 075	0	0	0
6617 Vedlikehold dører og vinduer	527 961	293 574	300 000	300 000
Sum vedlikehold	1 698 552	1 517 699	770 000	1 340 001

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

Note 10 - Bygninger

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


Note 11 - Disponible midler

	2022	2021
Disponible midler pr. 01.01	735 084	752 809
Periodens resultat	-428 729	46 180
Årets avskrivninger	119 894	101 305
Årets investeringer	0	-165 210
Endring i disponible midler	-308 835	-17 725
Disponible midler 31.12.	426 249	735 084

110 - Årsregnsk...

Name Date
Noss, Iselin Amundsen **2023-04-03**

Identification

 **Noss, Iselin Amundsen**

Name Date
Mikkelsen, Gunnar **2023-03-30**

Identification

 **Mikkelsen, Gunnar**

Name Date
Økland, Åshild **2023-03-28**

Identification

 **Økland, Åshild**

Name Date
Vetaas, Jørgen **2023-03-30**

Identification

 **Vetaas, Jørgen**

Name Date
Nordeide, Lim Alexander Ese **2023-03-30**

Identification

 **Nordeide, Lim Alexander
Ese**



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

NORDÅS TERRASSE

Generalforsamling 20223 – Innstillinger frå valkomiteen

Valkomiteen har bestått av Enoh Dirnu, Kate Danielsen Axelsen, Jarle G. Tornes. Det har holdt to møter og mange henvendelser for å finne kandidater til styreverv.

Følgande er ikkje på val:

Lim Noreide	Styremedlem
Jørgen Vetaas	Styremedlem
Adrea Thoresen	Varamedlem

Følgande er på val:

Iselin Noss	Styremedlem
Åshild Økland	Styremedlem
Gunnar Mikkelsen	Styreformann

Valgkomiteen Foreslår følgjande som styremedlem:

Iselin Noss	Styremedlem
Åshild Økland	Styremedlem
Gunnar Mikkelsen	Styreformann

Valgkomiteen Foreslår følgjande som Varamedlem:

Solveig Randi Sløveren
Anette Botnen

Styregodgjørsla for 2023:

Settes til kr. 240.000 som er ein gjennomsnitt av BOB sin statestikk.
Grunna stor arbeidsmengde på enkelte i styre foreslår valkomiteen ein ekstra bevigning i år på
Kr. 20.000

Bergen 17.04.2023

Valkomiteen for B/L Nordås Terrassa

Enoh Dirnu

Kate Danielsen Axelsen

Jarle G. Tornes

Yngvar Helle <yngvar.helle@gmail.com>
Til: Gunnar Mikkelsen <gwmikkelsen@gmail.com>

12. februar 2023 kl. 14:08

Det vises til skriv fra styret den 27.01. 2023 om forslag til generalforsamlingen 2023.

Undertegnede har overfor styret tidligere kommet med innspill vedr. tiltak for å ned kostnadene med strømutgifter i borettslaget. Dette har så langt ikke ført til noe konkrete tiltak fra styret.

Det har blitt nevnt at en kan montere en rentbrennende vedovn, men denne muligheten vil bare avhjelpe toppleilighetene og selv om ovnen er rentbrennende vil den være i konflikt med 0 utslipp visjonen frem mot 2050 - da snakker en ikke bare å begrense utslipp, men og fjerne alle utslipp.

I det perspektivet vil jeg derfor tro at det billigste og beste alternativ på kort sikt er å innføre varmpumper som anses som miljømessig riktig. På lengre sikt bør vi kanskje også å vurdere takpaneler for sol. Både varmpumper og andre tiltak gis det støtte til fra både Bergen kommune og Enova som vi bør benytte oss av.

Ut fra ovennevnte fremmer jeg derfor forslag om at det tillates å montere varmpumpe etter følgende retningslinjer:

1. Varmepumpen skal monteres på altan siden da her er avløp for kondens
2. Varmepumpen skal ikke være sjenanse for naboene. Krav om maksimalt 60 dB målt 1 m fra varmpumpen.

Dette medfører at ny pumpe bør ha lavere lydnivå , og jevnlig god service for å opprettholde kravet også etter flere år.

Varmepumpen skal monteres på stativ/braketter med støydempende klosser. den skal ikke fastmonteres slik at den avgir konstruksjonssjony.

Dette innebærer også at andelseierne må være forberedt at det kan bli restriksjoner på benyttelse i sommerhalvåret, f.eks som " kjølemaskin" fordi naboene da benytter sine altaner mer og vil være følsom for støy fra varmpumpen.

3. Montering av varmpumpe skal ikke medføre konsekvenser for borettslagets ansvarsforhold

Dette medfører at monteringen ikke skal forhindre fremtidig vedlikehold av yttervegg og at hulltaking etc må utføres fagmesseig.

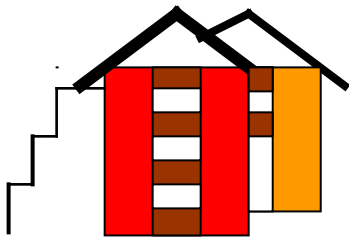
Ansvar for montert utstyr påhviler andelseier og videreføres ved salg av andel.

Før installering skal en avtale med nærmeste naboer (opp, ned, ved siden) undertegnes og leveres styret.

4. Varmepumpen skal ikke være synlig på fasaden sett rett forfra.
Dette innebærer at den skal monteres lavere enn rekkvers høyden.

Mvh

Yngvar Helle



B/L NORDÅS TERRASSE
NORDÅSBROTET 101 - 123
5235 RÅDAL

Vedlegg 5a

Sak 6 Generalforsamling 2023

Forslag fra Yngvar Helle vedr. varmepumpe

STYRETS INNSTILLING

Styret har vurdert Yngvar Helles forslag om at det tillates å montere varmepumpe.

Styret er positiv til dette, men vi synes ikke søkers retningslinjer for montasjen er tilfredstillende.

Her må settes klare krav/regler/grense til hvordan dette skal utføres. Vi tenker spesielt på dette med estetikk, støy, vedlikehold og ansvarsforhold.

STYRETS FORSLAG TIL VEDTAK

Under pkt.2-4 i våre vedtekter endres forbudet mot å sette opp varmepumpe til å gi aksept for montasje så lenge man følger retningslinjer gitt i laget Husordensregler.

Videre gir vi styret fullmakt til å revidere Husordensreglene slik at vi ivaretar våre kommentarer gitt i innstillingen over.

Vedtektsendring

Mats Amundsen <matsamundsen1997@hotmail.com>

27.01.2023 - 21.30

Til: Styret i BRL Nordås Terrasse

SAK 7

Vedlegg 6

Forslag til generalforsamlingen 2023.
Vedtektsendring.

Lånet i husbanken hadde for vår leilighet 1 % lavere rente på grunn av at det var en handikapbolig. Vår leilighet er ikke lengre HC vennlig og lånet er nedbetalt. Vi ønsker derfor at vedtektene skal endres slik at vår leilighet (87) ikke står oppført som en HC leilighet.

Dagens vedtekter: 2-1 (6)

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

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

Forslag til ny vedtekter: 2-1 (6)

Leilighetene nr 90, 93, 96, 99 og 102 er utformet for og tatt i bruk av funksjonshemmede personer. Leilighet nr 102 har fått tilleggslån og rentesatsen for alle 5 leilighetene er 1% lavere enn vanlig.

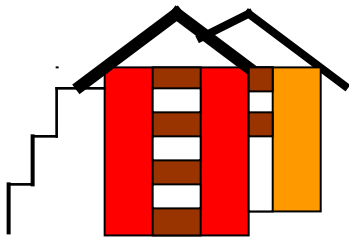
Det forutsettes at leilighetene også i ettertid må til dels og brukes av funksjonshemmet person/personer, i motsatt fall må lånetillegg innbetales og rentesatsen økes til det som gjelder for vanlig husbanklån.

Ber om bekreftelse på at dette blir tatt opp på årets generalforsamling til våren.

Vennlig hilsen

Mats Amundsen i nr 117, leilighet nr 87.

Sendt fra min iPhone



B/L NORDÅS TERRASSE
NORDÅSBROTET 101 - 123
5235 RÅDAL

Vedlegg 6a

Sak 7 Generalforsamling 2023

Forslag fra Mats Amundsen vedr. krav som er satt til HC-leiligheter

STYRETS INNSTILLING

Styret har diskutert saken og tatt kontakt med BOB.

Vi er enig i at denne teksten er utgått på dato da alle lån er nedbetalt.

Denne teksten har således ingen betydning i dag.

STYRETS FORSLAG TIL VEDTAK

Styret foreslår at hele avsnitt 2-1 (6) i våre vedtekter utgår.



Gunnar Mikkelsen <gwmikkelsen@gmail.com>

Forslag til saker - generalforsamling torsdag 11 mai 2023

Vedlegg 7

Monique H Verneuil <moniquev@online.no>
Til: gwmikkelsen@gmail.com

17. mars 2023 kl. 15:18

SAK 8

Hei,

Jeg ønsker at følgende saker blir behandlet under generalforsamlingen 11 mai.

~~4. Utbedring av gangene. Frisk opp utseende (Førn er blitt så gulne og uaktuelt)~~

2. Topp leilighet med fordeler og ulemper :

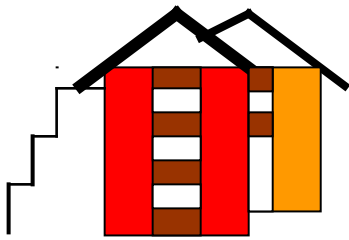
Det er svært ønskelig å få lov å få bygge « Hagestue » eller « Glassveranda » som gir beskyttelse mot regn og vind slik at man kan nyte livet på terrassen .

Det er selvfølgelig solid og god kvalitet som lett vil ikke forstyrre naboen og utseende (Grønt Fokus) . Det er blitt så aktuelt nå i de nyeste bygg og har store fordel å beskytte mot lyd og regn .

Det kunne være en fordel å dele samme modell om flere vil være interessert.

Med vennlig hilsen
Monique H. Verneuil
Tel : 900 65 742
Sendt fra min iPad





B/L NORDÅS TERRASSE
NORDÅSBROTET 101 - 123
5235 RÅDAL

Vedlegg 7a

Sak 8 Generalforsamling 2023

Forslag fra Monique Verneul vedr. Glassvaranda

STYRETS INNSTILLING

Styret har diskutert saken og viser også til diskusjon på årets Husmøte. Da her kan være usikkerhet hvorvidt en slik fasadeendring er søknadspliktig vil vi sette visse betingelser for en godkjenning.

STYRETS FORSLAG TIL VEDTAK

Styret vil forslå at der må sendes søknad til styret for godkjenning. Søknaden må inneholde følgende:

1. Godkjent byggemelding, alternativt dokumentasjon på at byggesaken er fritatt søkeplikt.
2. Der må dokumenteres godkjent rømningsvei fra etasjen over
3. Godkjenning fra berørte naboer må vedlegges
4. Installasjonen må ikke forhindre lagets fremtidige vedlikeholdsplikt på bygget

Boligselskapets navn	110	BrI. Nordås Trrasse
Budsjett år	2024	

Budsjett tall hele boligselskapet	Kostnader i kr	Kostnader i %
Vedlikehold	3 130 000	45 %
Kommunale avgifter/Eiendomsskatt	1 442 600	21 %
Driftskostnader	3 057 915	44 %
Renter lån	323 702	5 %
Avdrag lån	464 359	7 %
Overskudd / Underskudd (underskudd vises med negativt fortegn)	-1 394 248	-20 %
Sum innkrevd felleskostnad inkludert andre inntekter	7 024 328	100 %

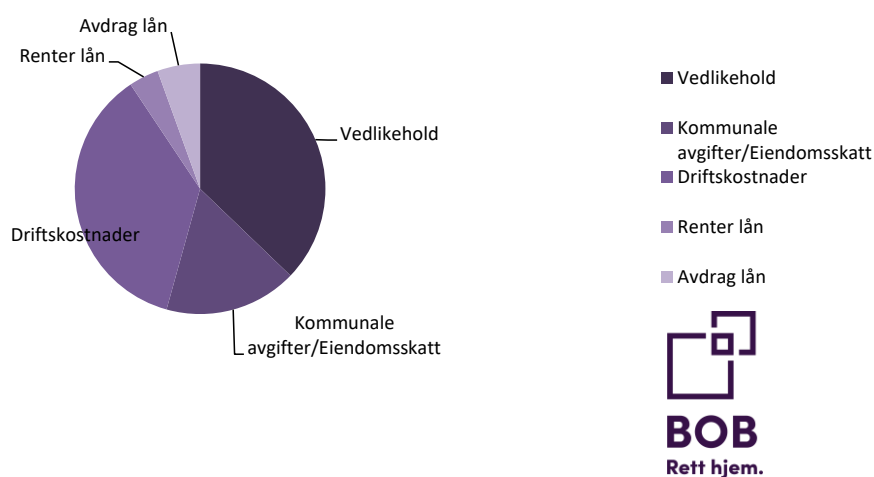
Denne oversikten viser, i prosent, hvor mye kostnadene utgjør av lagets inntekter.

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.

Fordeling av kostnader basert på vedtatt budsjett 2024



PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I

Brl. Nordås Terrasse

Sted: Felleslokalet til Brl.Nordås Terrasse

Dato: 11. mai 2023

Møtet ble åpnet av: Styreleder Gunnar Mikkelsen

Til stede fra styret: Nestleder Åshild Økland

Sekretær Iselin Noss

Kasserer Lim Nordeide

Styremedlem Jørgen Vetaas

1. Varamedlem Andrea Thoresen

Til stede fra BOB: Ingen

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Generalforsamlingen ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Vedtak: Godkjent.

b) Antall fremmøtte (antall andelseiere representert)

Antall andelseiere til stede: 22

+ Antall fullmakter: 4

= Antall stemmeberettigede: 26

c) Valg av møteleder

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

Forslag til møteleder: Jan Gunnar Bøe

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

d) Valg av referent/protokollfører

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

Forslag til referent: Iselin Noss

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

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: Rolf Skulstad og Wibecke Mikkelsen.

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

f) Valg av tellekorps

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

Forslag til tellekorps: Utsatt.

Vedtak: Utsatt.

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 2022 ble gjennomgått (valgfritt punkt)

Innspill angående utskifting av vinduer, beskjæring av trær, vaktmestertjeneste til bruk for private personer og maling av postkassestativ.

Vedtak: tatt til orientering.

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap

(Godkjenning av årsregnskap skjer ved avstemning med alminnelig flertall)

Behandlingen gjaldt årsregnskapet for 2022.

Vedtak: Godkjent.

4. Vederlag til styremedlemmer generelt for 2022.

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

Forslag: 260.000 kroner (inkludert et ekstra honorar på 20.000 grunnet stor arbeidsmengde i år).

Vedtak: 260.000 kroner (inkludert et ekstra honorar på 20.000 grunnet stor arbeidsmengde i år) vedtatt.

5. 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: Innstilling fra valgkomiteen

Styreleder – Gunnar Mikkelsen – Enstemmig valgt.

Styremedlem – Iselin Noss – Enstemmig valgt.

Styremedlem – Åshild Økland – Enstemmig valgt.

Vara – Solveig Randi Sløveren – Enstemmig valgt.

Vara – Anette Botnen – Enstemmig valgt.

Slik er sammensetningen i styret etter dagens valg:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	Navn	Periode (fra – til)
Styreleder	Gunnar Mikkelsen	2023-2025
Styremedlem	Lim Nordeide	2022-2024
Styremedlem	Jørgen Vetaas	2022-2024
Styremedlem	Iselin Noss	2023-2025
Styremedlem	Åshild Økland	2023-2025
Varamedlem	Solveig Randi Sløveren	2023-2024
Varamedlem	Anette Botnen	2023-2024

6. 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)

Sak 6 – Forslag om montering av varmpumpe

Forslag styret: Styret lar generalforsamlingen ta stilling til om styret får fullmakt til å saksbehandle og godkjenne montering av varmpumpe under visse vilkår. Vedlagt ligger vedlegg 1 for revidert forslag fra styret.

Vedtak: Styrets reviderte forslag vedtatt. 24 for og 2 imot.

Tilleggsforslag fra Yngvar Helle: Få oversikt over hvor mange beboere som ønsker å kjøpe varmpumpe for å kunne søke om offentlig støtte. Før fristen 7. juni.

Vedtak: oversendes til styret uten realitetsbehandling.

Sak 7: Forslag fra Mats Amundsen vedr. krav som er satt til HC-leiligheter

Forslag fra Mats Amundsen: fjerne vedtektene på deres leilighet angående HC-leilighet.

Forslag fra styret: fjerne hele avsnitt 2-1 (6) i vedtektene for alle HC-leilighetene.

Vedtak: Forslag fra styret enstemmig vedtatt.

Sak 8: Forslag fra Monique Verneul vedr. Glassveranda

Forslag fra Monique Verneul: bygge glassveranda på toppleilighet.

Forslag fra styret: Styret foreslår at søknad må sendes til styret for godkjenning med følgende punkter: 1. Godkjent byggemelding, alternativt dokumentasjon på at byggesaken er fritatt søkeplikt. 2. Der må dokumenteres godkjent rømningsvei fra etasjen over 3. Godkjenning fra berørte naboer må vedlegges 4. Installasjonen må ikke forhindre lagets fremtidige vedlikeholdsplikt på bygget

Vedtak: Forslag fra styret enstemmig vedtatt.

Vedlegg 1: Styrets forslag sak 6 – montering av varmepumpe.

B/L NORDÅS TERRASSE

Generalforsamling 2023

Sak 6 Montering av Varmepumpe

Revidert forslag til vedtak fra styret

Bakgrunn: Styret viser til pkt. 2-4 i borettslagets vedtekter som sier at for å montere bl.a. varmepumper må generalforsamlingens godkjenning innhentes (vedtektstekst: "... *innhente skriftlig samtykke fra laget*").

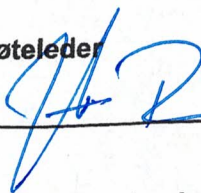
Styrets forslag til vedtak

1. Generalforsamlingen godkjenner montering av varmepumper under nedenforstående saksbehandling og vilkår.
2. Generalforsamlingens gir styret fullmakt til å saksbehandle og godkjenne enkeltsøknader fra andelseiere om å montere varmepumpe i sin leilighet.
3. Varmepumpe kan bare monteres dersom retningslinjer, utarbeidet av styret med bakgrunn i innkommet forslag og debatten i generalforsamlingen, er fulgt.
4. Styret gis fullmakt til å revidere Husordensreglene i forhold til dette.

Slikt vedtak krever 2/3 dels flertall av de avgitte stemmer.

Underskrifter:

Møteleder



Protokollunderskriver

Wibecke T. Ellikalsen.

Referent

Edvinsson

Protokollunderskriver

Roy Skulstad



Vedtekter

0110 /DOKSTY/VE
Vedtekter 2011

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

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Borettslaget Nordås Terrasse er et samvirkeforetak som har til formål å gi
andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (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 10 % av
andelene i borettslaget.

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

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

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

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

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

Vedtekter for Borettslaget Nordås Terrasse

2-2 Sameie i andel

- (1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
- (2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) 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 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.

Vedtekter for Borettslaget Nordås Terrasse

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere og øvrige beboere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

Vedtekter for Borettslaget Nordås Terrasse

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør , sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater. Apparater slik som panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsanlegg, m.v som er plassert i boligen må også vedlikeholdes av andelseier.

Vedlikeholdet omfatter vannrør i leiligheten frem til stoppekran. Dersom slik stoppekran ikke er montert gjelder ansvaret frem til hovedstamme. Andelseier har også ansvaret for ringe- og tvledninger, elektriske ledninger og porttelefon fra ringeknappen ved døren inn til den enkelte boligen og inne i boligen, samt øvrige trekkerør og ledninger. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. 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.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l. Andelseier har også ansvar for å sørge for dette ved fravær fra boligen, for å unngå tett sluk og eventuell oversvømmelse.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter 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 insekter og skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært tilstede, plikter andelseier å varsle styret umiddelbart.

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

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

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

Vedtekter for Borettslaget Nordås Terrasse

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler, radiatorer inklusiv kraner og rør, og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Lagets ansvar for skifte av sluk og andre rør gjelder som følge av slitasje og elde.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler eller bruk som på annen måte medfører unødvendig ulempe eller skade for de øvrige andelseierne.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Andelseier plikter å betale felleskostnadene etter de instruksjer og retningslinjer forretningsfører gir vedrørende innbetalingsmåten.

Vedtekter for Borettslaget Nordås Terrasse

(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 og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Lederen (nestlederen) og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

Vedtekter for Borettslaget Nordås Terrasse

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret skriftlig varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamlingen må være innkommet til styret senest åtte uker før generalforsamlingen.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Konstituering
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

Protokollen skal underskrives av møteleder, referent og minst to av de tilstedeværende andelseierne valgt av generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Blanke og eller feil avgitte stemmer telles ikke med. Ved valg av styrets medlemmer og ved andre personvalg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

Vedtekter for Borettslaget Nordås Terrasse

(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 framtrædende 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 forstås her arbeid som andelseierne gratis eller mot godtgjørelse/refusjon av felleskostnader utfører på borettslagets eiendom eller i tilknytning til tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser. Slikt arbeid kan være:

- a. Opparbeidelse av grøntanlegg, andre utomhusanlegg, fellesrom og lignende.
- b. Vedlikehold av de samme anlegg.
- c. Organisering og forvaltning av bomiljøtiltak.

Borettslagets styre har rett og plikt til å igangsette arbeid/tiltak som nevnt foran, jf brl § 8-8.

Andelseiere som deltar i slikt arbeid, kan få godtgjørelse/refusjon av felleskostnadene som etter styrets skjønn tilsvarer verdien av det utførte arbeidet. Andelseiere som ikke deltar i slikt arbeid, kan av styret

Vedtekter for Borettslaget Nordås Terrasse

pålegges å betale et beløp som etter styrets skjønn tilsværer 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.



BERGEN
KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 121/511/0/0

Utlistet 21. mars 2024

Om rapporten

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

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

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

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

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes [digitale planregister](#).

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte [saksinnsynsløsning](#).

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260229443	Grunneiendom	0	Ja	27 852,2 m ²	Usikker	Hjelpelinje vannkant	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
501000	30	YTREBYGDA. NORDÅS VEST, DEL 1	3 - Endelig vedtatt arealplan	21.04.1982		99,7 %

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

Reguleringsplaner under grunnen

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

Reguleringsformål (Reguleringsplaner under grunnen)

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

Hensynssoner (Reguleringsplaner under grunnen)

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

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Hensynssoner Angitt hensyn - landskap i kommuneplanen

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

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

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

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
5015000	32	YTREBYGDA. NORDÅS VEST, DEL 1, B17	3	-
5090000	30	YTREBYGDA. GNR 121 BNR 53, NORDÅS DEL VEST 2	3	190611366
8270000	30	YTREBYGDA. GNR 39 BNR 3, 27 MFL., STEINSVIK	3	190611416
8270006	31	YTREBYGDA. GNR 39 BNR 75 MFL., DORTLEDHAUGEN	3	201401497
5015302	32	YTREBYGDA. NORDÅS VEST, DEL 1, FELT B14	3	190000691

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
---------	------------	---------	--------------	--------	------	--------

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
121/675	9423362-1	Tilbygg	Enebolig	Igangssettingsstillatelse	21.12.2020	202024804
121/694	139894960-1	Tilbygg	Rekkehus	Igangssettingsstillatelse	07.03.2014	201404221
121/703	9423532-1	Tilbygg	Enebolig	Igangssettingsstillatelse	24.02.2020	201918040
121/685	9423435-1	Tilbygg	Tomannsbolig, vertikaldelt	Igangssettingsstillatelse	01.02.2024	202316682
121/43	139565274-1	Tilbygg	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Rammetillatelse	15.01.2018	201735953

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 21. mars 2024



Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.

Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget.

Noen plankart har også en dårlig oppløsning og er av eldre kvalitet og inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for arealinformasjon ved Plan- og bygningsetaten.

Plannivåene

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

Kommuneplan

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

Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.

Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år. Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000 ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.

Les mer her:

<https://www.bergen.kommune.no/politikk/bystyret/bystyret-2015-2019/7014/7018/article-162001>

Kommunedelplan

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

I likhet med arealdelen for hele kommunen består den geografiske kommunedelplanen av kart og bestemmelser med tilhørende planbeskrivelse.

Reguleringsplan

Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningsslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon. Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser. Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.

Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side. En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.



BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningssetaten

Målestokk: 1:2000
Dato: 21.03.2024

Gnr/Bnr/Fnr: 121/511/0/0
Adresse: Nordåsbrotet 107 m.fl.

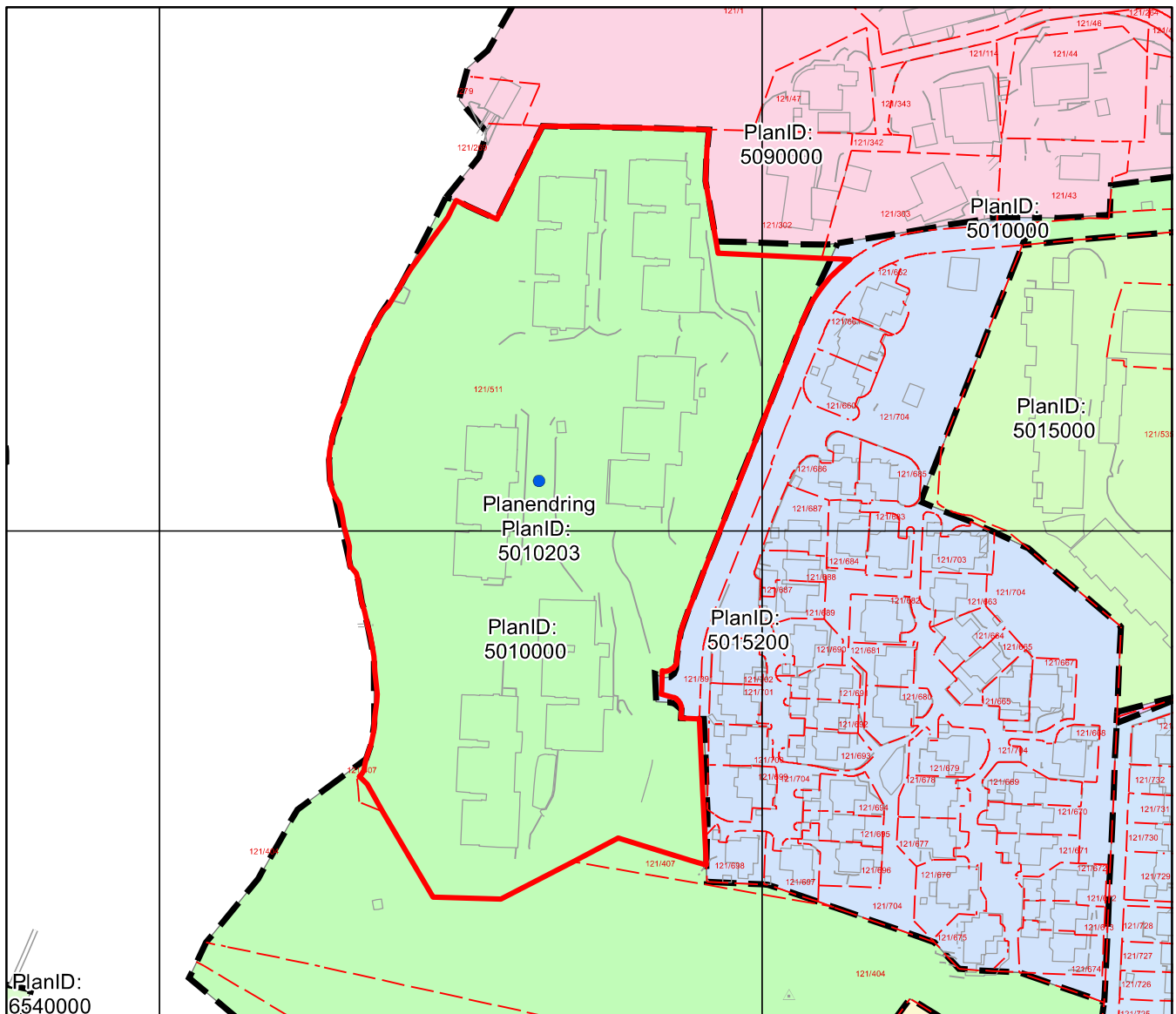


Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon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

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

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

Eiendomsmarkering





Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 5010000

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:2000

Dato: 21.03.2024

Gnr/Bnr/Fnr: 121/511/0/0

Adresse: Nordåsbrotet 107 m.fl.

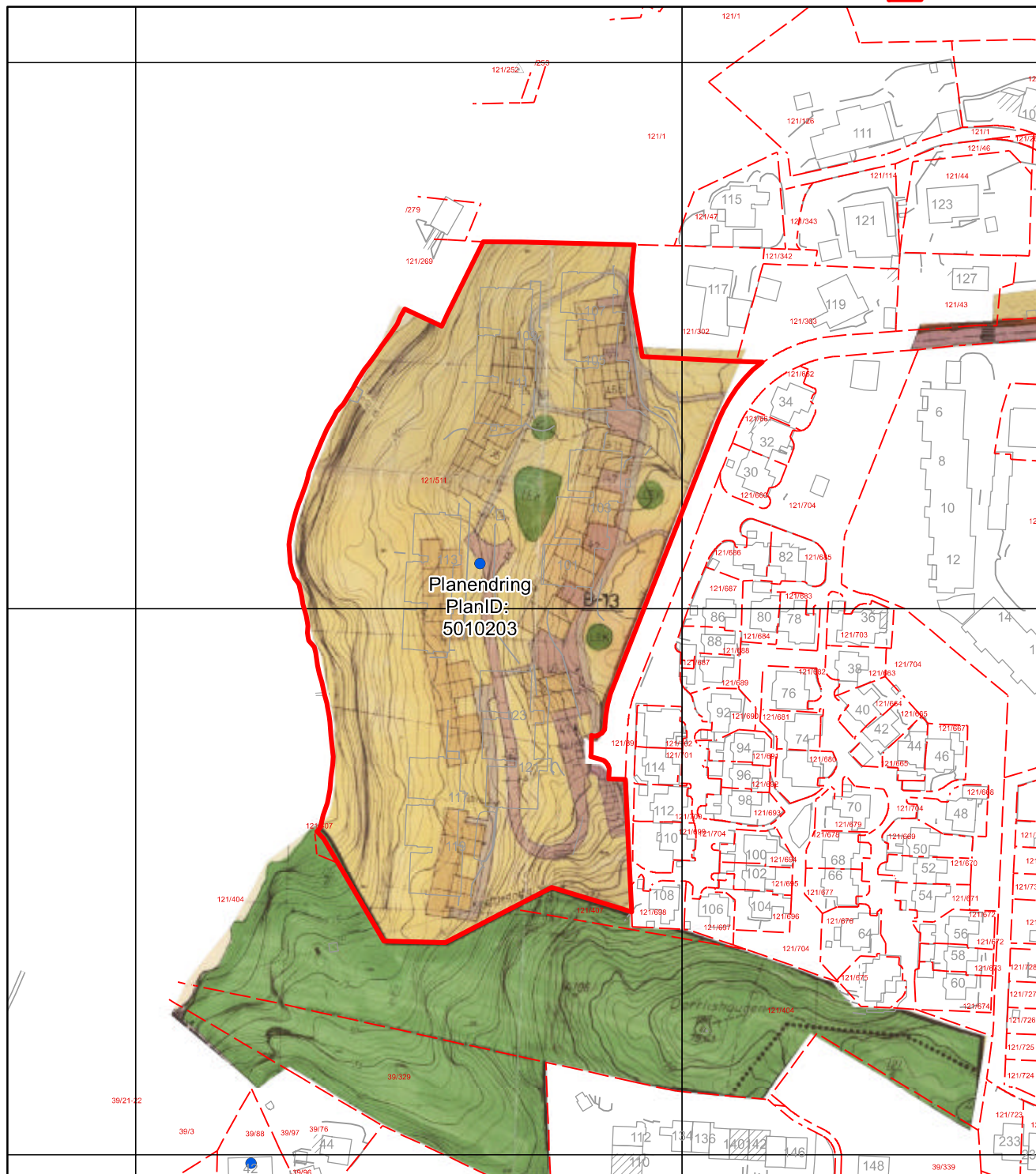


BERGEN
KOMMUNE

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

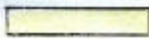

For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se <https://www.arealplaner.no/bergen4601>





 Eiendomsmarkering



TEGNFORKLARING

BYGGEOMRÅDER

-  BOLIG
-  ALMENNYTTIGE FORMÅL

-  PLANENS BEGRENSNING
-  EIENDOMSGRENSE
-  REG. TOMTEGRENSE
-  AVGRENSNING BOLIGFELT B13 · B14 · B15 · B17


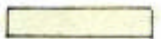

TRAFIKKOMRÅDER



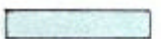
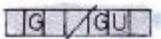

-  KJØREVEG OFF
-  FORTAU GANGVEG OFF

FRIOMRÅDER

-  PARK / TURVEG

ANDRE BESTEMMELSER

-  BOLIGBLOKKER
-  REKKEHUS, SMÅHUS
-  EKSIST. BYGN. SOM INNGÅR I PLANEN

-  LEKEPlass, FELLES
-  KJØREVEG FELLES
-  FORTAU FELLES
-  GARASJER / GARASJE-UNDERETG.
-  PARKERING, FELLES



AREAL UNNTATT
FRA STADFESTING
21.4.82. SBJ.

R. 3.501.00.00

PLANEN ER UTARBEIDET I SAMARBEID MED
INNSENDTE FORSLAG FRA UTBYGGERNE.

Fylkesrådmann en i Nordland
- 9 JUNI 1981
Plan- og utbyggingsavdelinga



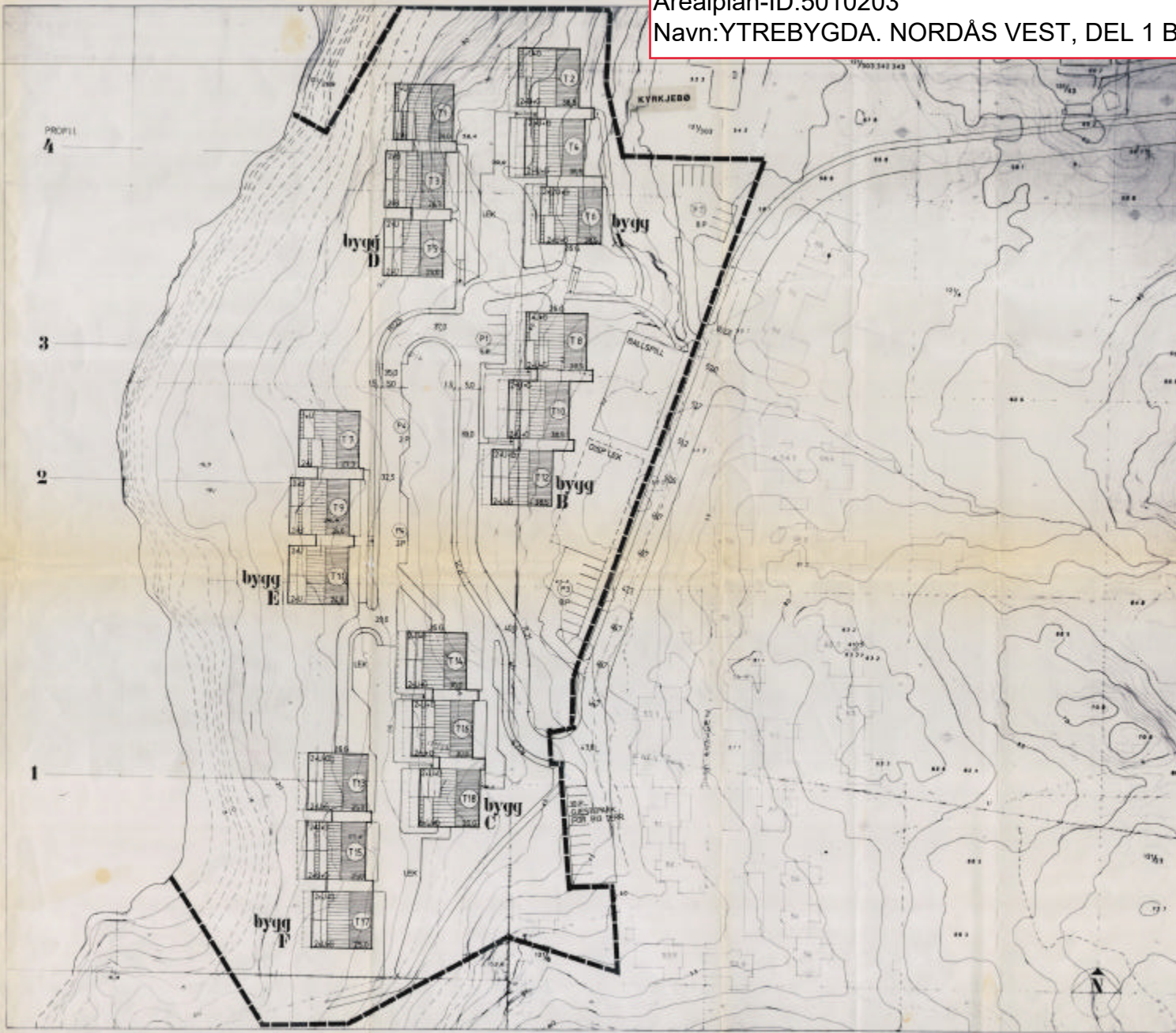
<h1>FANA - NORDÅS, OMRÅDE VEST, DEL 1</h1> <h2>FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN</h2>		Planl. MH.
		Tegn. TGG
		Date 10-2-1980.
 BYUTVIKLINGSSEKSJONEN Reguleringsavdelingen	Mål. 1:1000	
	Plan nr. R-3.501.00	Tegn. nr. 01
	Rev 26.6.80	
Kartbl. L-M. 45 - 46		

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

Handwritten signature

Arealplan-ID:5010203

Navn:YTREBYGDA. NORDÅS VEST, DEL 1 B-13, SMÅHUS TIL TERRASSEHUS



BILAG. 15
Kopi.

KOMMUNALAVDELING
TEKNIKK OG PLANLÆGGING
1.3.2017

Ark. 1 - 11.11.1987

R-3.501.02.03

30387 E&I DIV. EREMISER

Arkivnummer	1.500	ØD	B6044
Dato	30-03-87		
BOB NORDÅS B13 TERRASSEHUS BEBYGGELSESPÅN		59222	



Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 5015200

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:2000

Dato: 21.03.2024

Gnr/Bnr/Fnr: 121/511/0/0

Adresse: Nordåsbrotet 107 m.fl.

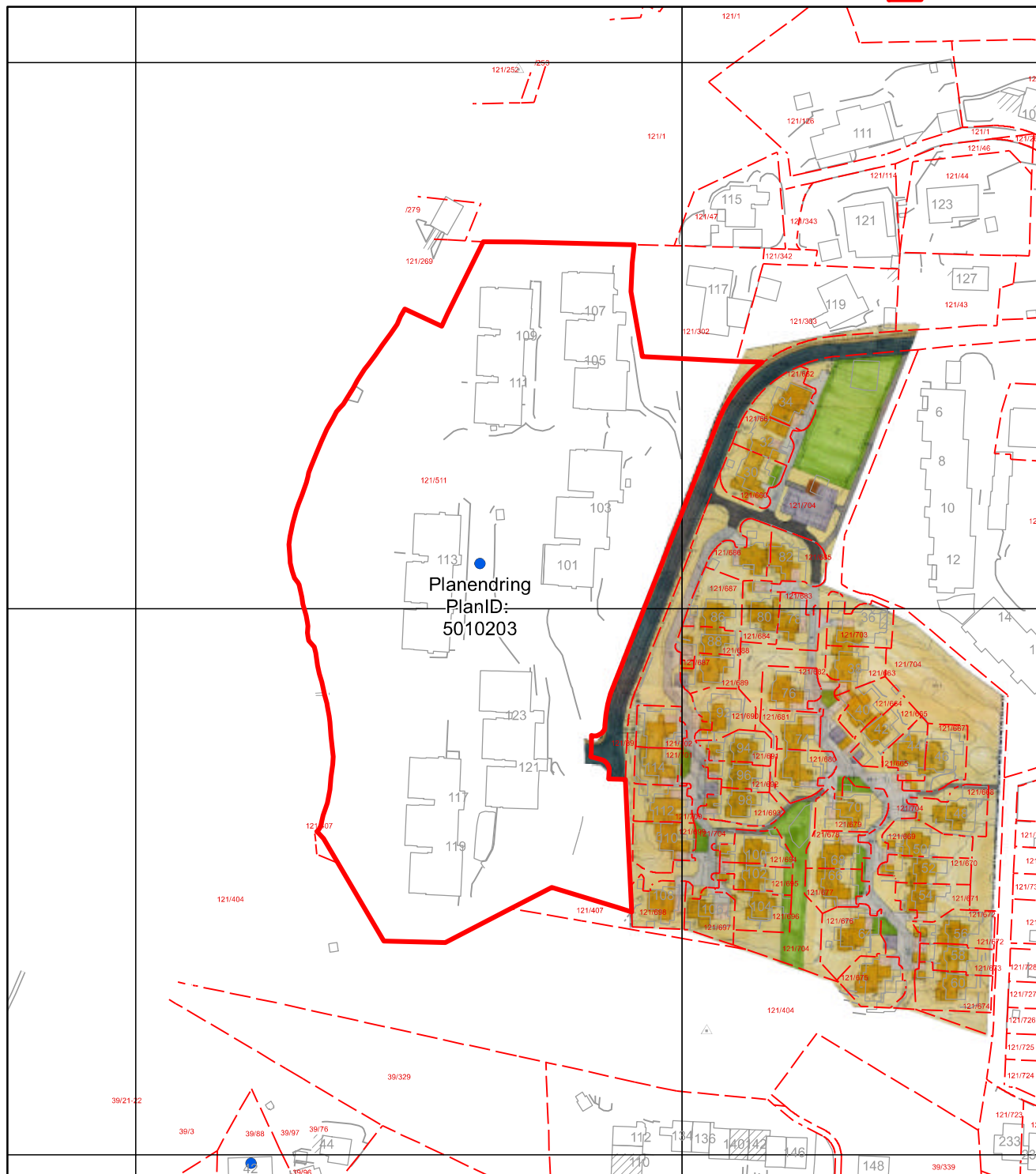


BERGEN
KOMMUNE

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


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

 Eiendomsmarkering





TEGNFORKLARING









1 BYGGESOMRÅDER

 SOLIGED

2 TRAFIKKOMRÅDER

 OFF. KØRREVEG
 OFF. FORTÅLL

3 ANDRE BESTEMMELSER

 REKKEHUS
 FELLE KØRREVEG
 GATELØP M. KØRREVEG
 GARDSTI
 FELLE'S LØKKEAREAL
 GARSPDET
 FELLE'S GJESTEPARKERING
 BOLLGJEMMER

TYPE A - 7 GARSPDET
 B - 9
 C - 29
 TILSAMMEN - 45 GARSPDET

GRUPPE NORD - 9 GARSPDET
 GRUPPE VEST - 16
 GRUPPE ØST - 25


AREAL 29 DMA (1,87 EKH/DMA)
 0,32
 3 GARSPDET PR. ENHET
 20 GJESTEPARKERINGSPLASSER
 25 P. FORAN GARSPDET
 2,0 P/ ENHET

FORELØPIG

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
 REGULERINGSD. 1
 9 JUNI 1982
 Arkiv
 Sokab.

BERNVOLSE ANMERK. 5-5-82
 28-9-82
 30-12-82

REV. DATO

 BERGEN & OMEGN
 BOLIGBYGGELAG

NORDAS B13 STRUKT

Kopi. Bilag 2

FORSLAG
 BEBYGGELSESPLAN

M. 1:500

R 3.501.52.00.

TEGN. NR. 13-02
 BERGEN

5-3-82 OPA



Reguleringsplan under grunnen




Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

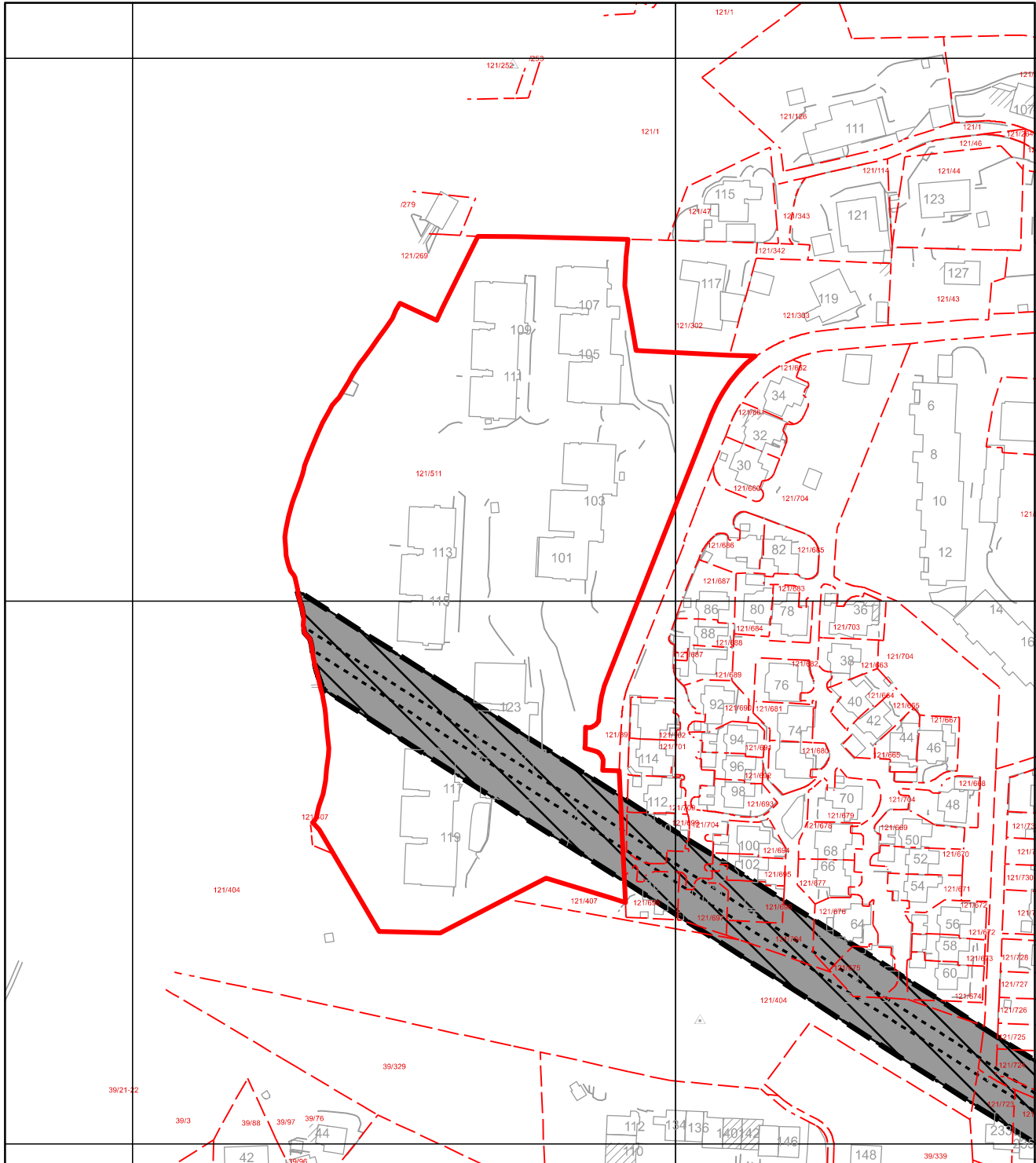
Målestokk: 1:2000
Dato: 21.03.2024

Gnr/Bnr/Fnr: 121/511/0/0
Adresse: Nordåsbrotet 107 m.fl.

BERGEN
KOMMUNE

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


 Eiendomsmarkering



Tegnforklaring for reguleringsplan under grunnen

Juridisklinje

RPJURLINJE

 1254 - Tunnel

 Reguleringsplan hensynssonegrense

Hensynssoner PBL I§12-6

Hensynssonetype

 SikringSone

 Reguleringsplanomriss

 Reguleringsplan formålsgrense

Arealformål PBL §12-5

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

 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.



BERGEN
KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:2000

Dato: 21.03.2024


Arealplan-ID: 65270000

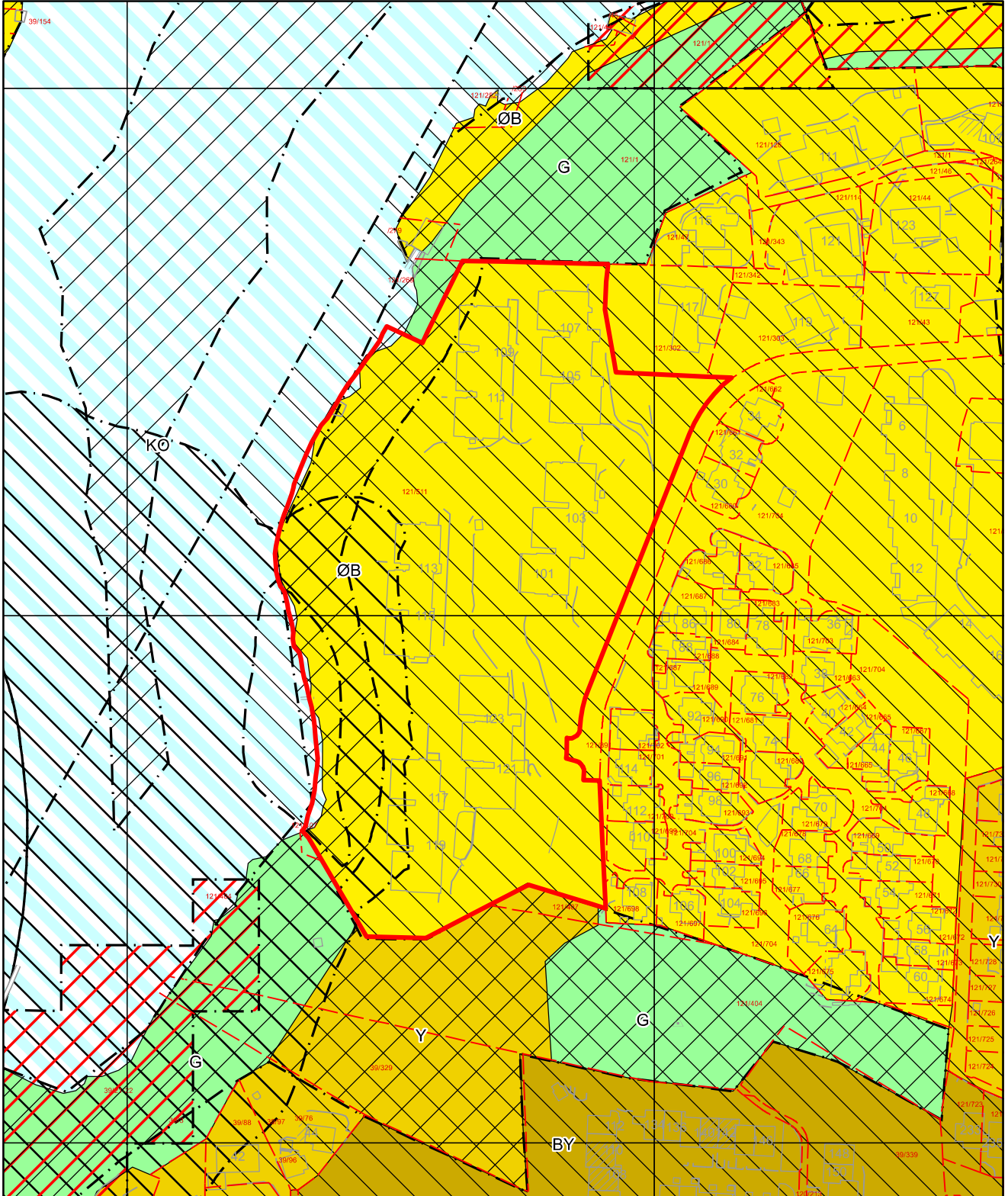
Gnr/Bnr/Fnr: 121/511/0/0

Adresse: Nordåsbrøt 107 m.fl.















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

 Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan

	Arealformålgrense	KPA2018 Arealformål	
	Angitthensyn landskap		Byfortettingssone
	Angitthensyn naturmiljø		Ytre fortettingssone
	Faresone		Øvrig byggesone
	Infrastruktursone		Grønnstruktur
	Støysone gul		Kombinerte formål i sjø og vassdrag
	Støysone rød		

Vedtekter

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

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Borettslaget Nordås Terrasse er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (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 (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

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

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

Vedtekter for Borettslaget Nordås Terrasse

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 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.

Vedtekter for Borettslaget Nordås Terrasse

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere og øvrige beboere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

Vedtekter for Borettslaget Nordås Terrasse

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør , sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater. Apparater slik som panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsanlegg, m.v som er plassert i boligen må også vedlikeholdes av andelseier.

Vedlikeholdet omfatter vannrør i leiligheten frem til stoppekran. Dersom slik stoppekran ikke er montert gjelder ansvaret frem til hovedstamme. Andelseier har også ansvaret for ringe- og tvledninger, elektriske ledninger og porttelefon fra ringeknappen ved døren inn til den enkelte boligen og inne i boligen, samt øvrige trekkerør og ledninger.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. 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 karmen. Utskifting av sluk og avløpsrør mv. som følge av modernisering /oppussing er andelseiers ansvar.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l. Andelseier har også ansvar for å sørge for dette ved fravær fra boligen, for å unngå tett sluk og eventuell oversvømmelse.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter 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 insekter og skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært tilstede, plikter andelseier å varsle styret umiddelbart.

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

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

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

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

Vedtekter for Borettslaget Nordås Terrasse

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler, radiatorer inklusiv kraner og rør, og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Lagets ansvar for skifte av sluk og andre rør gjelder som følge av slitasje og elde.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler eller bruk som på annen måte medfører unødvendig ulempe eller skade for de øvrige andelseierne.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Andelseier plikter å betale felleskostnadene etter de instruksjoner 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.

Vedtekter for Borettslaget Nordås Terrasse

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterrett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Lederen (nestlederen) og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

Vedtekter for Borettslaget Nordås Terrasse

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret skriftlig varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamlingen må være innkommet til styret senest åtte uker før generalforsamlingen.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Konstituering
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

Protokollen skal underskrives av møteleder, referent og minst to av de tilstedeværende andelseierne valgt av generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Blanke og eller feil avgitte stemmer telles ikke med. Ved valg av styrets medlemmer og ved andre personvalg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har møtelederen ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

Vedtekter for Borettslaget Nordås Terrasse

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrødende 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 forstås her arbeid som andelseierne gratis eller mot godtgjørelse/refusjon av felleskostnader utfører på borettslagets eiendom eller i tilknytning til tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser. Slikt arbeid kan være:

- a. Opparbeidelse av grøntanlegg, andre utomhusanlegg, fellesrom og lignende.
- b. Vedlikehold av de samme anlegg.
- c. Organisering og forvaltning av bomiljøtiltak.

Borettslagets styre har rett og plikt til å igangsette arbeid/tiltak som nevnt foran, jf brl § 8-8.

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

12 - 2 Parkering

Vedtekter for Borettslaget Nordås Terrasse

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.